

**UPAYA PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH MELALUI
EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN TANPA PUTUSAN
PENGADILAN**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar

Magister Kenotariatan (M.Kn)



Oleh:

ARIF SUJATMAKA

NIM : 21302000111

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2022

**UPAYA PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH MELALUI
EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN TANPA PUTUSAN
PENGADILAN**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)



Oleh:

ARIF SUJATMAKA

NIM : 21302000111

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2022

**UPAYA PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH MELALUI
EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN TANPA PUTUSAN
PENGADILAN**

Oleh:

ARIF SUJATMAKA

NIM : 21302000111

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui oleh:
Pembimbing
Tanggal,



Dr. Bambang Tri Bawono, SH., M.H

NIDN : 0607077601

Mengetahui,
Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN : 0620046701

**UPAYA PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH MELALUI
EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN TANPA PUTUSAN**

PENGADILAN

TESIS

Oleh:

ARIF SUJATMAKA

NIM : 21302000111

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 3 Maret 2023
Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota

Dr. Bambang Tri Bawono, SH., M.H

NIDN : 0607077601

Anggota

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDK : 8905100020

Mengetahui,

Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Arif Sujatmaka
NIM : 21302000111
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan Judul " Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Putusan Pengadilan " benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.



Semarang, Februari 2023

Yang Menyatakan



Arif Sujatmaka
21302000111

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Arif Sujatmaka
NIM : 21302000111
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan Judul

“ Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Putusan Pengadilan “

Dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan , dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di Internet atau media lain untuk kepentingan Akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh , Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung .



Semarang, Februari 2023

Yang Menyatakan



Arif Sujatmaka
21302000111

MOTTO

KEPAKKAN SAYAP MENUJU PEREDABAN YANG LEBIH BAIK



LEMBAR PERSEMBAHAN

Hasil tesis ini aku persembahkan untuk kedua orang tuaku



ABSTRAK

Bank dalam memelihara suatu usaha perkreditan, memerlukan kepastian pengembalian aset yang telah dipinjamkannya. Mengingat bunga ini, ada jaminan bahwa penggantian kewajiban dipenuhi. Perjanjian utang dengan agunan diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang berbunyi, barang bergerak atau tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan datang, menjadi jaminan utang debitur. Jaminan kredit adalah pemberian kepercayaan kepada kreditur atas utang yang telah diberikan kepada debitur, yang dikeluarkan dari suatu perjanjian yang bersifat tambahan (*accessoir*) terhadap perjanjian pokok. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis upaya penyelesaian kredit bermasalah melalui eksekusi jaminan hak tanggungan tanpa putusan pengadilan dan untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap eksekusi jaminan hak tanggungan tanpa melalui putusan pengadilan,

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam jurnal ini ialah pendekatan yuridis sosiologis. Lokasi penelitian dilakukan di Bank BRI Kantor Cabang Blora, Provinsi Jawa Tengah. Pengumpulan data menggunakan metode wawancara, studi dokumen atau bahan pustaka.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah upaya penyelesaian kredit merupakan suatu upaya yang dilakukan oleh kreditur terhadap debitur untuk menyelesaikan masalah pada kredit macet. Upaya yang dilakukan Bank BRI Cabang Blora antara lain yaitu melakukan penagihan berupa uang kepada nasabah, restrukturisasi kredit, melakukan lelang hak tanggungan, metode penghapusan langsung (*write off*) yang dilakukan ketika suatu piutang sudah diyakini tidak bisa ditagih lagi atau dilunasi oleh pihak debitur, sehingga kerugian atas piutang langsung didebetkan ke dalam rekening kerugian piutang sehingga rekening cadangan kerugian piutang tidak digunakan lagi. Apabila dari upaya tersebut tidak bisa dilaksanakan maka Bank BRI cabang Blora akan melakukan lelang jaminan hak tanggungan dan Akibat hukum atas pelaksanaan Lelang tidak sesuai dengan petunjuk pelaksanaan lelang maka mengakibatkan pelaksanaan lelang tersebut telah melanggar Perundang-undangan yang berlaku di dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 jo ketentuan Pasal 27 huruf c, huruf h dan huruf i Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dikarenakan sebelum terjadi pelaksanaan lelang sudah ada Gugatan di Pengadilan oleh pihak lain yang tidak termasuk dalam debitor, jadi pelaksanaan Lelang tersebut telah melakukan melawan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, juga dengan dasar putusan Pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkraacht van gewidjse*) dan akibat hukumnya pelaksanaan lelang tersebut batal demi hukum.

Kata Kunci: Eksekusi, Jaminan Hak Tanggungan, Penyelesaian Kredit

ABSTRACT

Banks in maintaining a credit business, require certainty of the return of assets that have been lent. Given this interest, there is a guarantee that the reimbursement of obligations is met. Debt agreements with collateral are regulated in Article 1131 of the Civil Code which reads, movable or immovable goods belonging to the debtor, both existing and future, become debt guarantees for the debtor. Credit guarantee is the giving of trust to the creditor for the debt that has been given to the debtor, which is issued from an agreement that is additional (accessoir) to the main agreement. The purpose of this study is to find out and analyze efforts to resolve non-performing loans through the execution of mortgage guarantees without a court decision and to find out and analyze the legal consequences of the execution of mortgage guarantees without going through a court decision.

The research approach method used in this journal is a sociological juridical approach. . The location of the research was carried out at BRI Bank Blora Branch Office, Central Java Province. Collecting data using interview methods, document studies or library materials.

The conclusion of this study is that credit settlement efforts are an effort made by creditors to debtors to resolve problems with bad loans. Efforts made by Bank BRI Blora Branch include collecting money from customers, restructuring credit, conducting mortgage auctions, direct write-off method, which is carried out when a receivable is believed to be uncollectible or repaid by the debtor. losses on receivables are directly debited to the accounts receivable loss account so that the allowance for losses on receivables is no longer used. If these efforts cannot be carried out, Bank BRI Blora branch will conduct an auction of mortgage guarantees and the legal consequences for the implementation of the auction are not in accordance with the auction implementation instructions, resulting in the implementation of the auction in violation of the applicable legislation in Article 15 paragraph (1) Law No. 4 of 1996 in conjunction with the provisions of Article 27 letter c, letter h and letter i of the Regulation of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia No.106/PMK.06/2013 concerning Amendments to the Regulation of the Minister of Finance No.93/PMK.06/2010 concerning Guidelines for Auction Implementation, because before the auction took place, there was already a lawsuit in court by other parties who were not included in the debtor, so the implementation of the auction had violated the legal actions as referred to in Article 1365 of the Civil Code, also on the basis of the Court's decision having permanent legal force (inkraacht van gewidjse) and the consequences legally, the auction is null and void.

Keywords: Execution, Mortgage Guarantee, Credit Settlement

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul: **“UPAYA PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH MELALUI EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN TANPA PUTUSAN PENGADILAN”** dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto., S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, dan Dosen Pembimbing Tesis saya yang berkenan membimbing saya hingga tesis saya dapat selesai dengan baik;
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
6. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;
7. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;

8. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.



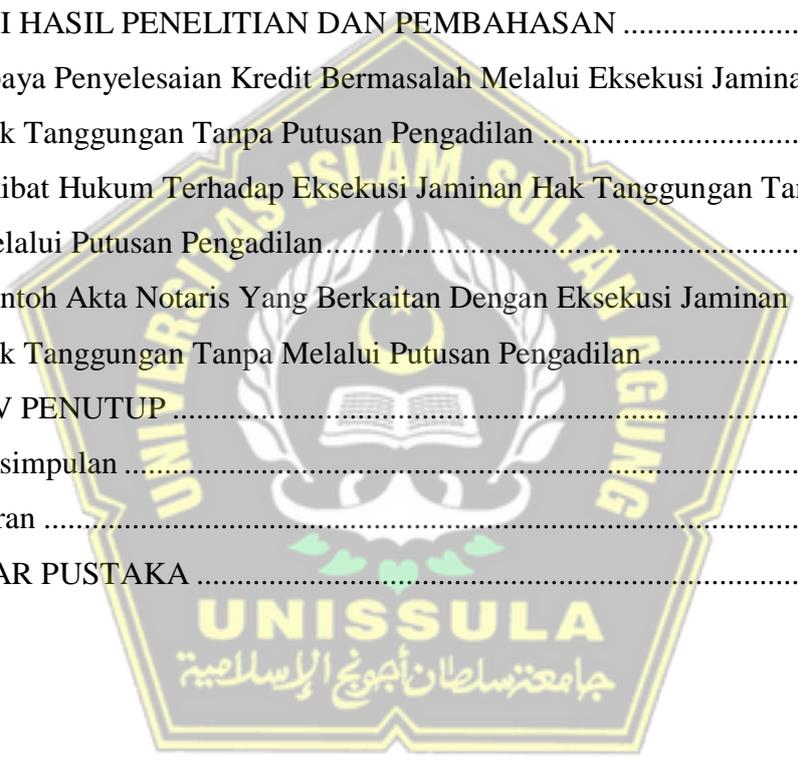
Semarang, 2022
Yang membuat pernyataan

ARIF SUJATMAKA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO.....	vii
LEMBAR PERSEMBAHAN	viii
ABSTRAK	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Konseptual.....	10
F. Kerangka Teori	13
G. Metode Penelitian	16
H. Sistematika Penulisan	21
Bab II Tinjauan Pustaka.....	23
A. Tinjauan Umum Kredit	23
1. Pengertian Tentang Kredit	23
2. Unsur-Unsur Kredit	25
B. Pengertian Jaminan Kredit.....	27
1. Pengertian Jaminan Kredit.....	27
2. Macam-Macam Jaminan.....	29
C. Tinjauan Umum Hak Tanggungan.....	33
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	33

2. Subjek Dan Objek Hak Tanggungan	35
3. Eksekusi Hak Tanggungan	37
D. Tinjauan Umum Lelang	39
1. Pengertian Lelang	39
2. Pengertian Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan.....	41
E. Tinjauan Umum Putusan Pengadilan.....	43
1. Pengertian Putusan Hakim	43
2. Jenis-Jenis Putusan Hakim.....	43
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	46
A. Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Putusan Pengadilan	46
B. Akibat Hukum Terhadap Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Melalui Putusan Pengadilan.....	69
C. Contoh Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Melalui Putusan Pengadilan	83
BAB IV PENUTUP	96
A. Kesimpulan	96
B. Saran	97
DAFTAR PUSTAKA	98



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Saat ini, lembaga perbankan dapat dikatakan telah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari keberadaan individu suatu negara. Sebagaimana dalam Pasal 1 Peraturan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Peraturan Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan), disebutkan bahwa bank adalah suatu unsur usaha yang menghimpun harta kekayaan masyarakat umum untuk disimpan dan diedarkan. untuk masyarakat umum sebagai bentuk kredit dan struktur tambahan lainnya untuk bekerja pada gaya hidup orang-orang pada umumnya. Kemampuan dan sasaran bank tercantum dalam Pasal 3 dan 4 UU Perbankan, kemampuan mendasar perbankan Indonesia adalah menghimpun dan menyebarluaskan kekayaan publik. Kemudian, pada saat itu, alasan perbankan Indonesia diatur dalam Pasal 4 UU Perbankan, rencana keuangan Indonesia untuk membantu pelaksanaan peningkatan publik untuk peningkatan nilai, pengembangan moneter, dan keamanan publik menuju perluasan bantuan pemerintah individu dalam umum.

Bank berperan penting dalam mendorong perekonomian dan pemerataan pembangunan keuangan daerah. Salah satu pekerjaan ini diakui

melalui kantor kredit yang diberikan oleh bank. Kredit adalah bahasa keuangan yang dapat diartikan sebagai kewajiban

Yang dimaksud dengan kredit dalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan, kredit adalah pengaturan uang tunai atau hal yang sama, mengingat kesepakatan atau kesepakatan di muka antara bank dan pihak lain yang mengharuskan peminjam untuk mengganti kewajibannya setelah suatu waktu tertentu. jangka waktu dengan premi. Bank sering kali digunakan oleh daerah yang bertekad untuk membantu ketahanan keuangan mereka. Mulai dari pebisnis kecil hingga besar, pertemuan peternak, hingga organisasi telah menggunakan item keuangan untuk kelancaran ekonomi dan pertukaran moneter. Dalam kredit mutakhir ini, pemasok modal (bank) sebagai pihak yang memiliki aset perlu menciptakan keuntungan dari masalah peminjaman aset kepada berbagai perkumpulan yang membutuhkan aset untuk mempertahankan usahanya.¹ Bank sebagai substansi bisnis di bidang moneter, menunjukkan bisnis mereka untuk mengumpulkan aset dari masyarakat umum seperti giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan serta struktur identik lainnya.² Setelah memperoleh keuangan sebagai simpanan dari masyarakat umum, maka, pada saat itu, oleh bank, aset tersebut diputar ulang atau ditukarkan kepada masyarakat umum sebagai uang muka atau disebut atribut, dan kemungkinan juga akan memajukan administrasi kepada penerima kredit, sebagai premi dan biaya manajerial,

¹ Umar Ma'ruf, 2005, Pelembagaan Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Atas Tanah, *Jurnal Hukum*, Vol. 15, No. 1, hal. 57

² Otoritas Jasa Keuangan, *Bank Umum*, <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/pages/Bank-Umum.aspx>, diakses pada tanggal 09 April 2022

berapa banyak yang dipengaruhi oleh ukuran uang muka³. Sementara itu, pengertian kredit dalam UU Perbankan dapat diselesaikan sebagai suatu kesepahaman antara bank dengan nasabah yang mengikatkan diri dalam suatu kesepahaman kewajiban, khususnya bank sebagai kreditor dan nasabah sebagai debitur. Premis pemahaman kewajiban adalah Pasal 1754 KUHPerdara, yaitu tentang pengaturan kredit, pengertian kredit adalah pengaturan di mana satu pihak memberikan kepada pihak lain ukuran tertentu dari produk yang habis karena tujuan, mengandalkan prasyarat bahwa pihak pilihan terakhir akan mengembalikan ukuran yang sama dari jenis dan keadaan yang sama.

Bank dalam memelihara suatu usaha perkreditan, memerlukan kepastian pengembalian aset yang telah dipinjamkannya. Mengingat bunga ini, ada jaminan bahwa penggantian kewajiban dipenuhi.⁴ Dalam pengaturan kredit oleh bank kepada nasabah saat ini sebenarnya menggarisbawahi pentingnya jaminan kredit. Bank sebagai pemberi pinjaman mensyaratkan adanya objek jaminan yang nilainya sama dengan atau lebih dari kredit yang diberikan. Berdasarkan penilaian ahli hukum, jaminan dapat diartikan sebagai sesuatu yang diberikan oleh peminjam kepada kreditor untuk memastikan bahwa pemegang utang akan memenuhi komitmen yang dapat dihargai secara tunai yang muncul dari komitmen.⁵

³ Kasmir, 2015, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 25

⁴ Umar Ma'ruf, *Op.cit.* hal.58.

⁵ Hadisaputro Hartono, 1984, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, hal. 20

Perjanjian utang dengan agunan diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang berbunyi, barang bergerak atau tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan datang, menjadi jaminan utang debitur. Jaminan kredit adalah pemberian kepercayaan kepada kreditur atas utang yang telah diberikan kepada debitur, yang dikeluarkan dari suatu perjanjian yang bersifat tambahan (*accessoir*) terhadap perjanjian pokok⁶. Kehadiran Eksekusi kewajiban direncanakan untuk melindungi kepentingan pemberi pinjaman, khususnya untuk fokus pada pelunasan piutang ketika peminjam wanprestasi ketika pemegang rekening tidak memenuhi komitmennya dalam pengaturan kewajiban. Berdasarkan yang terjadi di masyarakat, properti peminjam yang biasanya digunakan untuk jaminan kredit adalah tanah. Pemanfaatan tanah sebagai jaminan kredit tergantung pada pemikiran bahwa tanah memiliki nilai finansial yang agak tinggi.⁷ Kemudian, pada saat itu, sertifikat tanah didaftarkan sebagai jaminan kebebasan kontrak. Pencatatan jaminan hak tanggungan memerlukan akta yang sah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), khususnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Jaminan hak tanggungan diatur dalam Pasal 1 UUHT “Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor

⁶ Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, hal. 22

⁷ Asuan, 2021, Perlindungan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, *Solusi*, Vol. 19, No. 2, hal. 273.

tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”. Kadang-kadang di tengah-tengah piutang kewajiban, pemegang utang wanprestasi atau wanprestasi, muncul dalam kredit macet. Seharusnya kredit macet dengan asumsi peminjam melanggar jaminannya untuk membayar bunga serta kredit induk yang telah berkembang, membawa angsuran terlambat atau tidak ada angsuran dengan imajinasi apa pun, yang selanjutnya merusak kualitas kredit⁸. Hal ini menyebabkan penyebaran uang tunai di bank menjadi kacau. Dimana pengembalian kredit seharusnya dilakukan oleh bank untuk penggunaan pos keuangan lainnya dan untuk ketahanan bank. Oleh karena itu, ketika terjadi kredit macet dan pemegang utang terbukti wanprestasi, bank sebagai pemberi pinjaman merasa memenuhi syarat untuk mengumpulkan pengembalian piutangnya dari nilai jaminan Hak Tanggungan.

Perjanjian kredit dibuat dalam bentuk hard copy untuk menjamin keyakinan yang sah dari komitmen serta untuk menjaga hak-hak istimewa dari pertemuan dalam pemahaman kredit. Dalam hal perjanjian kredit gagal, lelang eksekusi kebebasan hak tanggungan dapat dilakukan oleh bank.⁹ Mengingat Pasal 6 Peraturan HT, pemegang hak tanggungan memiliki hak istimewa untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuatannya sendiri melalui lelang umum dan mengambil penggantian piutangnya dari pengembalian kesepakatan.

⁸ Bekti Kristiantoro, 2006, Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Semarang, *Tesis*.

⁹ Burhan Sidabariba, 2019, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Papas Sinar Sinanti, Depok, hal. 3

Pemegang wasiat kontrak dapat melakukan lelang umum jaminan Hak Tanggungan dengan cara-cara berikut¹⁰:

1. Eksekusi parate, adalah eksekusi yang dapat dilakukan oleh kreditor tanpa meminta bantuan pengadilan atau cara yang paling umum dalam melakukan sita jaminan¹¹. Hal ini sebagaimana diatur pada Pasal 1155 KUH Perdata, Pasal 1178 KUH Perdata, Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT.
2. Gelar eksekutorial yang diatur dalam Pasal 14 Peraturan HT adalah pelaksanaan kebebasan hak tanggungan dalam rangka pengesahan jaminan hak tanggungan yang di dalamnya terdapat arahan "Demi Pemerataan Mengingat Ketuhanan Yang Maha Esa". Sehingga dengan asumsi peminjam wanprestasi, layak dieksekusi, seperti halnya dengan pilihan pengadilan yang memiliki kekuatan yang sangat tahan lama. Ketua pengadilan akan memberikan permintaan kepada pemegang hutang untuk memenuhi komitmennya, dan dengan asumsi pemegang hutang mengabaikan permintaan, administrator pengadilan akan memberikan fiat eksekusi dan meminta perampasan benda jaminan untuk dibongkar. memperoleh pembayaran untuk piutang pemberi pinjaman¹². Kemudian pelaksanaan gelar eksekutorial ini dilakukan

¹⁰ Binov Handitya, 2021, Redesign The Relevance of Justice In Debtor Protection Related to Parate Executions Performed By Separate Creditors In Liability Agreements, *Jurnal Akta*, Vol. 8, No. 4, hal. 225

¹¹ M. Isnaeni, 1996, *Hipotek Pesawat Udara di Indonesia*, Dharma Muda, Surabaya, hal. 54

¹² Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, 2014, *Hukum Jaminan*, Revka Petra Media, Surabaya, hal.84

melalui lelang umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan HT.

3. Transaksi dibawah tangan, mengingat Klarifikasi Pasal 20 ayat (1) dan (2) Peraturan HT, pada tingkat dasar, setiap eksekusi harus diselesaikan dengan lelang terbuka dengan alasan bahwa dengan cara ini dipercaya bahwa biaya terbesar untuk objek jaminan dapat diperoleh. Bagaimanapun juga, jika melalui lelang umum tidak wajar diperoleh biaya yang paling besar, maka dengan mengabaikan standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan HT, peluang terjadinya eksekusi keluar melalui kesepakatan di bawah tangan mengingat hal itu diselesaikan oleh penyedia dan pemegang jaminan dan dengan memenuhi keadaan yang menyertainya: hal-hal lain yang harus dipenuhi.

Pedoman mengenai tata cara pelaksanaan lelang sebenarnya terdapat dalam Pedoman Pendeta Uang Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Peraturan Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang). Undang-undang memberikan pengecualian dari metode klaim umum yang biasa dalam mengumpulkan piutang melalui organisasi *Grosse Akta*. Dengan pengecualian yang dibuat oleh undang-undang, dalam menyelesaikan peminjam yang wanprestasi, pemberi pinjaman tidak harus melalui klaim bersama terhadap pemegang utang tetapi dapat dengan mudah mengeksekusi

jaminan kredit berdasarkan Grosse Akta.¹³ Pengertian Grosse Akta dalam Peraturan Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Nomor 30 Tahun 2004 tentang Pedoman Jabatan Akuntan Publik (selanjutnya disebut UUJN) pasal 1 angka 11, Grosse Akta merupakan duplikat dari akta pengakuan kewajiban dengan Puncak Akta, "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang memiliki kekuasaan utama.

Peringatan eksekusi jaminan hak tanggungan seringkali diabaikan oleh pemegang utang. Dengan tujuan agar objek jual beli tersebut menjadi objek lelang yang berisiko dan tidak dapat disita atau disita. Kerentanan yang sah dengan alasan bahwa siklus eksekusi dihitung lebih lama dan negatif sebagai kreditor. Selain itu, juga akan mempengaruhi kesesuaian bisnis keuangan dan jalannya kas di bank. Melihat gambaran di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan menganalisis upaya eksekusi jaminan hak tanggungan serta akibat hukumnya tanpa putusan pengadilan. Selanjutnya akan dibuat tesis dengan judul, **“UPAYA PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH MELALUI EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN TANPA PUTUSAN PENGADILAN.”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana upaya penyelesaian kredit bermasalah melalui eksekusi jaminan hak tanggungan tanpa putusan pengadilan?

¹³ Wahyuning Ajimat, Amin Purnawan, 2017, Tinjauan Pelaksanaan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit Pada PT Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera Semarang, *Jurnal Akta*, Vol.4 No.4, hal. 666

2. Bagaimana akibat hukum terhadap eksekusi jaminan hak tanggungan tanpa melalui putusan pengadilan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini, yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya penyelesaian kredit bermasalah melalui eksekusi jaminan hak tanggungan tanpa putusan pengadilan
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap eksekusi jaminan hak tanggungan tanpa melalui putusan pengadilan

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dan akan dicapai dari hasil penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Konsekuensi dari penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi di bidang regulasi dan memiliki pilihan untuk memberikan kontribusi pemikiran di bidang kenotariatan, khususnya dalam upaya untuk menentukan kredit macet melalui eksekusi jaminan Hak Tanggungan tanpa pilihan pengadilan.

2. Keuntungan yang Wajar

Untuk segala maksud dan tujuan, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan data tentang pelaksanaan hak tanggungan tanpa pilihan pengadilan dan hasil yang sah dari eksekusi hak tanggungan tanpa pilihan pengadilan.

E. Kerangka Konseptual

1. Upaya Penyelesaian

Upaya menurut Rujukan Kata Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dicirikan sebagai latihan bisnis yang membutuhkan tenaga dan perenungan yang cepat untuk mencapai suatu tujuan. Pengerahan tenaga juga menyiratkan pengerahan tenaga, alasan, mencoba untuk mencapai tujuan, mengatasi masalah dan menemukan jalan.¹⁴ Dalam ranah regulasi terdapat istilah *rechtsmiddel* yang mengandung makna penyembuhan yang sah. Menurut Iskandar Oeripkartawinata, upaya hukum atau *rechtsmiddel* adalah usaha yang diberikan oleh peraturan kepada seseorang untuk dalam hal-hal tertentu bertentangan dengan pilihan penguasa yang ditunjuk.¹⁵ Pengertian upaya hukum dalam peraturan Indonesia memiliki arti yang tipis, terbatas pada perlindungan dari pilihan pejabat yang ditunjuk (putusan hakim), misalnya permohonan dan kasasi. Dalam tinjauan ini, pengerahan tenaga dapat dianggap sebagai suatu gerakan atau tindakan yang dilakukan oleh salah satu kelompok tertindas untuk menentukan masalah kredit buruk dengan mempertimbangkan standar peraturan dan pedoman terkait.

2. Kredit Bermasalah

Pengertian kredit sebagaimana dimaksud dalam menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang

¹⁴ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 2002, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal.1250.

¹⁵ Iskandar Oeripkartawinata, 1981, Upaya-upaya Hukum Yang Dapat Digunakan oleh Pencari Keadilan Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol.11 No.5, hal. 443

Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, kredit adalah pengaturan uang tunai atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan kesepakatan atau kesepahaman kredit antara bank dan bank. Pertemuan yang berbeda yang mengharuskan peminjam untuk mengurus kewajiban setelah jangka waktu tertentu dengan premi. Kredit bermasalah adalah pertaruhan yang bisa terjadi dalam setiap pinjaman oleh bank. Pertaruhannya adalah sebagai keadaan di mana peminjam tidak dapat menyelesaikan komitmennya dalam kerangka pembayaran bunga dan mengembangkan kredit ahli. Jadi ada penundaan angsuran atau tidak ada angsuran dengan cara apapun.

3. Wanprestasi

Wanprestasi atau melalaikan untuk menyelesaikan komitmen sebagaimana ditentukan dalam pemahaman yang dibuat antara pemberi pinjaman dan individu yang berhutang.¹⁶ Seorang pemegang utang seharusnya lengah jika tidak memenuhi komitmennya atau terlambat memenuhinya namun tidak sesuai dengan kesepakatan.¹⁷ Wanprestasi tertuang dalam pasal 1243 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa:

“Pembayaran kembali biaya-biaya, kemalangan, dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, maka pada saat itu mulai diwajibkan, dengan anggapan pemegang rekening, setelah dinyatakan lalai dalam memenuhi komitmennya, tetap mengabaikannya, atau pada sisi lain

180 ¹⁶ Salim HS, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.

¹⁷ Subekti, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Arga Printing, Jakarta, hal. 146

menganggap sesuatu yang harus diberikan atau dibuat, harus diberikan atau dibuat, harus diberikan atau dibuat dalam waktu yang berlalu."

4. Eksekusi

Menurut R. Subekti "Eksekusi adalah pekerjaan pihak yang dimenangkan dalam pilihan untuk mendapatkan apa yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan umum (polisi, militer) untuk memaksa pihak yang dihancurkan menyelesaikan keputusannya.¹⁸ Sementara itu, Sudikno memberikan makna eksekusi atau eksekusi atas pilihan hakim yang pada dasarnya hanya merupakan pengakuan atas komitmen pihak yang berkepentingan untuk memenuhi prestasi yang tercatat dalam pilihan tersebut.¹⁹

5. Jaminan

Ungkapan "jaminan" adalah interpretasi dari istilah zekerheid atau cautie, khususnya kemampuan peminjam untuk memenuhi atau mengurus kewajibannya kepada bank, yang diselesaikan dengan memegang objek tertentu yang bernilai finansial sebagai jaminan atas kredit atau kewajiban. didapat oleh orang yang berhutang kepada pemberi pinjamannya. Pada dasarnya istilah memastikan berasal dari "memastikan" dan itu berarti "bergantung", sehingga jaminan juga dapat diartikan sebagai lingkungan.²⁰ Arti penting dari jaminan dapat ditemukan dalam KUHPerdara dan dalam berbagai tulisan regulasi

¹⁸ Subekti, 1997, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, hal.128

¹⁹ Sudikno, 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 209.

²⁰ Abdul R. Saliman, et.al., 2008, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 19

keamanan yang telah disusun oleh spesialis regulasi assurance. Pasal 1131 KUHPerdota menyatakan bahwa jaminan adalah semua harta benda yang mempunyai tempat pada pemegang utang, baik yang dapat dibawa maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru yang akan ada mulai sekarang, menjadi wadah bagi setiap komitmen individu.²¹

6. Hak Tanggungan

Keistimewaan Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 UUHT adalah kebebasan berkontrak di darat dan benda-benda terkait di atas tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, dan itu mengandung arti kebebasan jaminan yang dipaksakan di darat sesuai dengan Peraturan Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pedoman Pokok Agraria.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Teori hukum adalah teori bidang hukum yakni berfungsi memberikan argumentasi yang meyakinkan bahwa hal-hal yang dijelaskan itu adalah ilmiah, atau hal-hal yang dijelaskan itu memenuhi standar teoritis. Menurut Hans Kelsen, Teori Hukum adalah ilmu pengetahuan mengenai hukum yang berlaku bukan mengenai hukum yang seharusnya. Teori hukum yang dimaksud adalah teori hukum murni, yang disebut teori hukum positif. Sedangkan menurut W. Friedman, Teori hukum adalah ilmu pengetahuan yang mempelajari esensi hukum

²¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2008, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Pratama, Jakarta, hal. 291.

yang berkaitan antara filsafat hukum di satu sisi dan teori politik di sisi lain. Disiplin teori ilmu hukum tidak mendapat tempat sebagai ilmu yang mandiri, untuk itu teori hukum harus disandingkan dengan ilmu hukum yang lainnya.

Teori hukum berbeda dengan hukum positif. Hal ini perlu dipahami supaya terhindar dari kesalah pahaman, Karena seolah-olah tidak dapat dibedakan antara teori hukum dan hukum positif, padahal keduanya dapat dikaji menurut pandangan filosofis. Tugas teori hukum adalah menjelaskan nilai-nilai, postulat-postulat hukum hingga pada landasan filosofisnya yang tertinggal. Dalam teori hukum memberikan pembagian yang isinya tegas agar mudah dipahami secara utuh dan komprehensif. Teori hukum tidak dapat dilepaskan dari lingkungan zaman yang senantiasa berkembang, karena teori hukum pada dasarnya memberikan suatu jawaban atas permasalahan hukum. Oleh karena, itu meskipun hukum memiliki pandangan yang umum ataupun universal, tetapi didalam perkembangannya teori hukum itu sendiri sangat bijaksana.

Hipotesis kepastian hukum ini dikemukakan oleh Gustav Radbruch dalam bukunya yang berjudul "*einführung in bite the dust rechtswissenschaften*". Radbruch menyusun bahwa dalam regulasi terdapat 3 (tiga) kualitas esensial, yaitu: Ekuitas (*Gerechtigkeit*); Keuntungan (*Zweckmassigkeit*); dan Kepastian yang Sah

(*Rechtssicherheit*).²² Gustav Radbruch menyatakan bahwa penting untuk memanfaatkan pedoman kebutuhan dari tiga kualitas penting, untuk menjadi tujuan yang halal. Di antara tiga kelebihan penting dari alasan hukum, jika terjadi perselisihan, seseorang harus dikorbankan. Oleh karena itu, standar kebutuhan yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilakukan dalam permintaan terlampir²³ :

- a. Keadilan Hukum
- b. Kemanfaatan hukum
- c. Kepastian hukum

2. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Hipotesis pertanggungjawaban yang sah adalah hipotesis yang menyelidiki kewajiban subjek atau penghibur yang sah yang telah melakukan tindakan ilegal atau demonstrasi kriminal untuk menanggung biaya atau kemalangan atau kesalahan lengkap untuk kesalahan mereka atau sebagai akibat dari kecerobohan mereka.²⁴ Hans Kelsen dalam hipotesisnya tentang kewajiban yang sah menyatakan bahwa seseorang secara sah bertanggung jawab atas demonstrasi tertentu atau bahwa ia memikul kewajiban yang sah saat melakukan demonstrasi yang bertentangan dengannya. Hans Kelsen membagi kewajiban yang sah menjadi.²⁵

²² Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 45

²³ Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal.123

²⁴ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis, Buku Kedua*, Rajawali Pres, Jakarta, hal. 7.

²⁵ Universitas Andalas, Bab I Pendahuluan,
<http://scholar.unand.ac.id/17148/2/BAB%20I.pdf> , pada tanggal 7 Mei 2022, pukul 13.07

- a. Tanggung jawab individu menyiratkan bahwa seseorang bertanggung jawab atas pelanggaran sendiri.
- b. Tanggung jawab agregat menyiratkan bahwa seseorang bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- c. Tanggung jawab dalam pandangan kesalahan menyiratkan bahwa seseorang bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan dengan sengaja dan mungkin bertekad untuk benar-benar menyakiti.
- d. Risiko langsung menyiratkan bahwa seseorang bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan secara tidak sengaja dan tidak terduga.

G. Metode Penelitian

Pada suatu penelitian, harus menggunakan metode dalam memecahkan persoalan untuk mencari kunci jawaban yang dicari. Metode ini merupakan suatu cara untuk mengumpulkan data lalu membandingkannya dengan ukuran standarisasi yang telah ada.²⁶ Berdasarkan hal ini, seorang peneliti harus menentukan dan memilih metode yang tepat agar tujuan penelitian tercapai secara maksimal.

1. Metode Pendekatan Penelitian

Teknik pendekatan pemeriksaan adalah strategi yang digunakan oleh para ilmuwan untuk menyelidiki solusi untuk setiap masalah yang diangkat dalam ulasan ini. Strategi pendekatan eksplorasi yang

²⁶ Suharsimi Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta, hal.126

digunakan dalam proposisi ini adalah metodologi yuridis sosiologis. Menurut Mukti Fajar, “Strategi pemeriksaan yuridis sosiologis memiliki objek berkonsentrasi pada perilaku daerah. Cara berperilaku individu dianggap adalah cara berperilaku yang muncul karena berinteraksi dengan kerangka standar saat ini.”²⁷ Pemeriksaan yuridis sosiologis adalah eksplorasi sah yang melibatkan informasi opsional sebagai informasi awal, diikuti oleh informasi penting di lapangan atau di daerah setempat.

2. Spesifikasi Penelitian

Eksplorasi ini bertujuan khusus untuk penelitian yang mencerahkan, khususnya penelitian yang selain memberikan garis besar, penyusunan dan perincian suatu artikel atau suatu peristiwa juga akan membuat kesimpulan-kesimpulan umum dari masalah-masalah yang dibicarakan.

3. Jenis Dan Sumber Data

Jenis informasi dapat dikenali berdasarkan karakterisasi tertentu seperti di bawah ini, khususnya:

- a. Informasi Esensial atau data primer, yaitu informasi spesifik yang diperoleh langsung dari sumber utama atau informasi lapangan. Informasi penting didapat oleh para ilmuwan melalui pertemuan langsung dengan subyek penelitian.

²⁷ Mukti Fajar, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 51

b. Informasi tambahan atau data sekunder mencakup antara lain, catatan resmi, buku, penulisan yang menghasilkan jenis laporan. Informasi tambahan terdiri dari materi sah yang esensial, materi sah opsional, dan materi sah tersier. Bahan tambahan yang sah, adalah bahan hukum khusus yang memberikan penjelasan tentang bahan-bahan penting yang sah, khususnya buku, artikel dari makalah, majalah dan media web, makalah dari kelas, serta makalah oleh spesialis yang sah, yang meneliti Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Putusan Pengadilan. Data sekunder yang dipakai adalah:

1) Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian hukum yang dilakukan, antara lain:

- a) UUD 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- d) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- e) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

- f) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari:
- a) Buku-buku teks, yang berkaitan dengan tema penyelesaian kredit bermasalah, eksekusi jaminan hak tanggungan, penyelesaian kredit bermasalah tanpa putusan pengadilan dan buku teks lain yang relevan dengan penelitian yang dilakukan
 - b) Jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan
 - c) Pendapat para ahli dan narasumber yang relevan, dalam hal ini merupakan pengumpulan informasi dan keterangan dari pihak bank sebagai kreditur, debitur, dan lembaga lelang, serta instansi terkait.
- 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap badan hukum primer dan sekunder, meliputi: Kamus Hukum, Kamus Bahasa Inggris Hukum, Ensiklopedia, dan lain-lain.

4. Metode Pengumpulan Data

- a. Wawancara

Wawancara adalah strategi pemilahan informasi melalui siklus responsif lisan yang terjadi dalam satu judul, menyiratkan bahwa pertanyaan datang dari penanya dan tanggapan diberikan oleh orang yang diwawancarai.²⁸ Jenis wawancara yang digunakan adalah pertemuan yang terorganisir, secara khusus bertemu dengan mempertimbangkan teks atau prinsip-prinsip dasar yang ada secara resmi dan substansial dan dalam kaitannya dengan masalah yang terjadi di lapangan. Agar pertemuan-pertemuan tersebut memiliki nilai legitimasi, maka dilakukan wawancara dengan narasumber dan pihak-pihak terkait yang terkait dengan permasalahan yang diangkat dalam tinjauan ini.

b. Studi Dokumen atau Bahan Pustaka

Studi arsip dapat diartikan sebagai pengumpulan informasi sebagai ide, spekulasi, kesimpulan, dan pendirian hipotetis yang berkaitan dengan masalah dalam penelitian. Informasi ini diperoleh dari bahan tambahan yang sah atau sumber yang disusun. Misalnya buku, catatan harian, catatan, arsip, laporan yang diperoleh dari hasil penelitian yang berkaitan dengan objek pemeriksaan.

7. Metode Analisa Data

Setelah para ilmuwan mengumpulkan informasi, informasi yang didapat dari pertemuan dan studi laporan diselidiki secara subjektif.

²⁸ Abdurrahman Fatoni, 2011, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi* Rineka Cipta, Jakarta, hal.104

Penyelidikan informasi subjektif dilakukan dengan sengaja mengumpulkan informasi dan kemudian secara subjektif membedahnya untuk mendapatkan kejelasan dari isu-isu yang dibicarakan. Analisa data kualitatif, adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.²⁹ Setelah pemeriksaan informasi selesai, hasilnya akan diperkenalkan secara memukau, khususnya dengan menceritakan dan menggambarkan apa yang sesuai dengan masalah yang dipertimbangkan.³⁰ Selanjutnya ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

H. Sistematika Penulisan

Percakapan hasil pemeriksaan digambarkan dan untuk mengarahkan pembaca ke pusat substansi yang ideal, sistematika postulat ini berisi penggambaran item di bagian-bagian. Bagian utama dari proposal secara komprehensif sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Segmen dasar yang memberikan data umum dan lengkap secara efisien yang terdiri dari landasan masalah, perincian masalah, target penelitian, dan manfaat eksplorasi. Dengan cara ini, ia menggambarkan struktur yang

²⁹ Soerjono Soekanto, 1998, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 12

³⁰ H.B. Sutopo, 1998, *Metodologi Penelitian Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta, hal. 37

digunakan serta Teknik Eksplorasi, Jadwal Eksplorasi, dan Sistematisa Penyusunan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bagian ini menggambarkan garis besar yang berisi garis besar kredit, garis besar Hak Tanggungan, garis besar lelang dan garis besar pilihan pengadilan.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bagian ini menggambarkan hasil pemeriksaan, percakapan dan hasil dari informasi, seperti yang digambarkan di bagian awal, kemudian, pada saat itu, langsung dipecah. Pemeriksaan tersebut dikoordinasikan untuk menjawab perincian masalah tersebut, khususnya upaya untuk menentukan kredit bermasalah melalui eksekusi jaminan hak tanggungan tanpa pilihan pengadilan.

BAB IV PENUTUP

Bagian ini merupakan segmen terakhir yang berisi akhir-akhir yang ditarik dari perincian masalah yang merupakan tanggapan atas masalah yang diteliti dan gagasan serta gagasan sebagai saran dari hasil penelitian yang berharga bagi pihak terkait.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Kredit

1. Pengertian Tentang Kredit

Kata "kredit" berasal dari kata Latin "creder," yang berarti "kepercayaan." Dalam percakapan biasa, kata "percaya" sering digunakan. Dalam konteks perbankan, kredit mengacu pada individu yang memperoleh kepercayaan bank. Tren utama perbankan, khususnya meminjamkan uang kepada masyarakat umum, umumnya konsisten dengan kepercayaan yang diperoleh dari bank. Akibatnya, kredit dapat didefinisikan sebagai klien yang memperoleh sejumlah uang tunai sebagai imbalan atas kepercayaan bank, kepercayaan bank pada pelanggan mereka sering disebut sebagai alasan untuk memberikan kredit kepada mereka.³¹

Istilah kredit berasal dari bahasa Latin "*credere*" yang berarti kepercayaan. Dalam bahasa Belanda istilahnya "*vertrouwen*", dalam bahasa Inggris "*faith*" atau "*trust or confidence*" artinya percaya³². Bisa dikatakan bahwa pemberi pinjaman dalam hubungan pengakuan untuk pemegang utang dalam jangka waktu dan persyaratan yang telah disepakati, dapat mengembalikan atau dapat mengganti kredit yang

³¹ Arus Akbar Silondae Dan Wirawan B. Ilyas, 2012, *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*, Salemb Empat, Jakarta, hal. 73.

³² Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Bank*, Alfabeta, Bandung, hal. 92.

terutang³³. Sesuai dengan referensi Kata Besar Bahasa Indonesia, salah satu implikasi dari kredit adalah kredit tunai dengan penggantian dalam porsi atau kredit sampai dengan jumlah tertentu yang diperbolehkan oleh bank atau zat lain. Dalam Peraturan No. 10 tahun 1998 pasal 1 angka 11 menyatakan bahwa kredit adalah pengaturan uang tunai atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, mengingat kesepakatan atau kesepakatan di muka antara bank dan pihak lain yang mengharuskan peminjam untuk mengganti kewajiban setelah jangka waktu tertentu dengan premi³⁴. Perjanjian ini menunjukkan bahwa pencapaian pemegang rekening atas kredit yang diberikan kepadanya tidak hanya harus memenuhi kewajiban tetapi juga harus disertai dengan penghasilan sesuai dengan kesepakatan yang baru saja dicapai.

Memahami kredit biasanya diikuti dengan memahami agunan; Oleh karena itu, pengertian kredit adalah pengertian utama, sedangkan pengertian agunan adalah pengaturan atau embel-embel selanjutnya, yang menyiratkan bahwa keberadaan dan jangka waktu perjanjian penjaminan ditentukan oleh pengaturan utama (pemahaman kredit). Karena tidak akan ada pengaturan penjaminan tanpa pengertian kredit, pemahaman tentang agunan harus mendahului pemahaman kredit. Pemberi pinjaman telah berkomitmen untuk menyerahkan uang kepada peminjam, yang disebut pemberi pinjaman sebagai "penarikan uang secara bertahap" sesuai dengan perjanjian, sejak menerima perjanjian

³³ Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka, Jakarta, hal. 236.

³⁴ Hermansyah, 2009, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Kencana, Jakarta, hal. 57.

pengakuan. Dalam mendukung pembukuan, istilah "tanggung jawab" mengacu pada kondisi di mana komitmen untuk menyediakan uang tunai dipertahankan. atas permintaan. Pihak yang menyetujui akan menyimpan buku di sisi On Adjusted, dengan asumsi bahwa asumsi pihak sting sebenarnya sudah menyerahkan uangnya. Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian kredit benar-benar terjadi dan cukup substansial. Jadi meskipun kesepakatan kredit telah disetujui oleh pemberi pinjaman dan pemegang utang, dalam hal peminjam belum mengeluarkan uang, perjanjian kredit dianggap tidak terjadi³⁵.

2. Unsur-Unsur Kredit

Mengingat arti kredit yang ditentukan oleh Undang-Undang tentang sebagaimana dimaksud di atas, kredit dan penerimaan uang tunai akan didelegasikan dengan durasi yang sama karena memenuhi komponen-komponen berikut³⁶:

- a. Adanya pengaturan uang tunai atau tagihan yang dapat dibandingkan dengan pengaturan uang tunai.

Pengaturan uang tunai atau tagihan yang dapat dibandingkan dengan pengaturan uang tunai diselesaikan dengan bantuan. Koperasi adalah pemasok aset dengan menyetujui untuk memberikan ukuran tertentu aset yang kemudian disinggung sebagai berapa banyak kredit atau atap kredit.

³⁵ Sutarno, *Op.Cit.* hal. 98.

³⁶ Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 76.

- b. Ada kesepakatan atau kesepakatan di muka antara pemberi pinjaman dan peminjam atau pihak lain.

Pengertian atau pengaturan kredit adalah alasan pengaturan uang tunai atau kasus yang dapat dibandingkan dengan pengaturan uang tunai. Pengertian atau pengertian kredit dibuat oleh penolong dengan pemegang utang yang dikenal sebagai perjanjian kredit.

- c. Ada komitmen untuk mengurus kewajiban.

Mendapatkan uang tunai adalah kewajiban bagi peminjam. Peminjam harus mengurusnya seperti yang ditunjukkan dalam perjanjian. Dengan memberikan kredit oleh penolong kepada pemegang rekening, pemegang utang berkewajiban untuk membuat penggantian yang diakui dalam pemahaman untuk rencana angsuran yang disetujui, yang secara umum tercantum dalam syarat-syarat perjanjian kredit.

- d. Ada jangka waktu yang pasti.

Jangka waktu yang telah ditentukan adalah sejauh mungkin bagi komitmen penolong untuk memberikan aset di muka dan menunjukkan peluang untuk penggantian kredit. Jangka waktu kredit diselesaikan dengan mempertimbangkan bahan strategi untuk semua pihak dan mempertimbangkan alasan penggunaan kredit dan kemampuan membayar pemegang utang yang direncanakan setelah dievaluasi kualifikasinya.

- e. Ada bunga kredit.

Bantuan menetapkan biaya pembiayaan pada uang muka yang diberikannya. Biaya pinjaman adalah biaya untuk uang tunai yang dipinjamkan dan didukung oleh persetujuan peminjam, namun sering disebut sebagai kompensasi atas penggunaan uang tunai yang bermanfaat oleh pemegang rekening.

B. Pengertian Jaminan Kredit

1. Pengertian Jaminan Kredit

Istilah memastikan berasal dari kata memastikan yang mengandung arti kewajiban sehingga jaminan dapat diartikan sebagai wards. Untuk situasi ini, yang tersirat adalah tanggung jawab atas semua komitmen dari seseorang. Keseluruhan rencana dalam hal Eksekusi tersebut diarahkan pada Pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan: "Segala benda milik pemegang utang, baik yang bergerak maupun yang tidak tergojahkan, baik yang sudah ada maupun yang baru yang akan ada mulai sekarang, menjadi tempat perlindungan bagi setiap komitmen individu". Menurut Thomas Suyatno, keamanan adalah persetujuan kekayaan atau penegasan kemampuan seseorang untuk menanggung penggantian suatu kewajiban. Sementara itu, menurut Hartono Hadisaputro, jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh pemegang utang kepada pemberi pinjaman untuk memastikan bahwa peminjam akan memenuhi komitmen yang dapat dihargai secara tunai yang muncul dari komitmen atau perikatan³⁷.

³⁷ H. Salim. Hs, 2007, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 7.

UU Perbankan sebagaimana diubah melalui Pasal 29 ayat (3) memerintahkan bahwa bank dalam memberikan kredit atau mendukung diharapkan menggunakan strategi yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang membagi hartanya dengan bank. Sebelumnya, Pasal 8 dan Pasal 15 Perubahan UU Perbankan tersebut menyatakan bahwa dalam memberikan kredit atau pendanaan menurut standar syariah, bank diharapkan memiliki kepastian dengan mempertimbangkan tujuan dan kemampuan serta kapasitas nasabah peminjam untuk mengurus kewajiban mereka atau mengembalikan pendukung sesuai jaminan³⁸. Selanjutnya, bank diharapkan memiliki dan menerapkan aturan perkreditan dan pendukungnya sesuai dengan standar syariah, sesuai pengaturan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Hal ini dikenal sebagai jaminan untuk memberikan kredit atau dukungan menurut standar syariah, yaitu sebagai kepercayaan terhadap kapasitas dan kapasitas klien pemegang utang untuk memenuhi komitmennya sesuai pemahaman³⁹.

Sehubungan dengan kepastian pemberian kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 1 Surat Keputusan Pimpinan Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Eksekusi Kredit, khususnya kepercayaan bank terhadap kemampuan peminjam. untuk mengganti pengakuan dalam pemahaman untuk pengaturan. Sementara itu, untuk mendapatkan kepastian tersebut, bank

³⁸ Rachmadi Usman, *Op.Cit.* hal. 281.

³⁹ *Ibid*, hal. 282.

sebelum memberikan kredit harus melakukan penilaian yang cermat terhadap orang, kapasitas, permodalan, keamanan, dan kemungkinan bisnis peminjam. Hal ini cenderung beralasan bahwa kredit bank memastikan kemampuan untuk memastikan penggantian kredit peminjam dengan asumsi orang yang berhutang gagal bayar. Subekti mengungkapkan hal itu dengan alasan bahwa lembaga Eksekusi memiliki tugas bekerja sama dan mendapatkan kredit. Jaminan kredit akan memberikan keyakinan yang sah kepada bank bahwa kredit akan dikembalikan dengan melaksanakan jaminan kredit bank.

2. Macam-Macam Jaminan

Jaminan kredit bank dapat dicirikan menjadi beberapa pesanan berdasarkan perspektif tertentu. Secara keseluruhan, jenis jaminan dapat dikenali sebagai berikut:

- a. Menurut cara terjadinya
 - 1) Memastikan dibawa ke dunia oleh regulasi atau Undang-Undang

Jaminan-jaminan yang dibuat menurut undang-undang adalah jaminan-jaminan yang kehadirannya dipilih oleh peraturan perundang-undangan, dengan hampir tidak ada pengertian di antara perkumpulan-perkumpulan itu, khususnya yang diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Umum yang menyatakan bahwa semua harta benda mempunyai tempat pada pemegang utang, baik yang ada dan

yang baru akan mulai sekarang, akan menjadi kewajiban mengenai setiap komitmen. Oleh karena itu, ini menyiratkan bahwa semua objek peminjam menjadi jaminan bagi semua kreditor. Jika pemegang rekening tidak dapat memenuhi komitmen kewajibannya kepada bos pinjaman, properti pemegang hutang akan ditawarkan kepada masyarakat umum, dan pengembalian dari penawaran barang tersebut dibagi antara bank, diimbangi dengan berapa banyak khusus mereka piutang (Pasal 1132 KUHPerdara).

- 2) Memastikan bahwa yang dikandung sebagai hasil dari perjanjian

Meskipun jaminan yang ditetapkan oleh peraturan, sebagai ciri dari peraturan konsensus dalam peraturan perjanjian, undang-undang mengizinkan pertemuan untuk memastikan perjanjian yang ditujukan untuk melunasi atau melakukan komitmen peminjam kepada pemberi pinjaman.

Pengaturan assurance ini merupakan pemahaman asesor yang ditambahkan pada pemahaman prinsipal yang mengeluarkan kewajiban antara pemberi pinjaman dan pemegang rekening. Modelnya adalah kontrak, kontrak, hak gadai, wali dan lain-lain.

- b. Menurut obyeknya

- 1) Jaminan dengan benda bergerak

Benda yang dijadikan jaminan adalah barang serba guna. Barang-barang portabel adalah barang-barang yang berasal dari orang baik dan menurut undang-undang ditetapkan sebagai barang-barang serbaguna. Kemudian pemberatnya adalah dengan memanfaatkan gadai, wali amanat, cessie dan uang yang jatuh tempo

- 2) Pengamanan yang barangnya berupa barang tanpa henti atau barang tetap

Benda-benda yang digunakan sebagai benda jaminan adalah sebagai tanah dan benda-benda lain yang dihubungkan, maka bobotnya adalah memanfaatkan kebebasan kontrak di darat.

c. Menurut sifatnya

- 1) Jaminan bersifat umum

Jaminan dalam bentuk keseluruhan, untuk lebih spesifik, jaminan yang diberikan untuk melayani semua bank dan mengenai setiap sumber daya peminjam, sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara

- 2) Jaminan khusus

Jaminan unik (khusus) dijamin sebagai pengaturan atau penyampaian produk tertentu secara eksplisit, sebagai jaminan untuk pelunasan komitmen atau kewajiban orang yang berhutang kepada bos pinjaman tertentu, yang hanya berlaku

untuk bank tertentu, baik secara substansial maupun mandiri. Munculnya jaminan yang luar biasa ini karena adanya pemahaman yang unik antara orang yang berutang dan bank

3) Jaminan bersifat kebendaan

Jaminan material adalah adanya barang-barang tertentu yang digunakan sebagai jaminan (zakelijk). Jaminan ini ditetapkan sebagai Hak Tanggungan, Hak Tanggungan, wali dan gadai. Jaminan material ini adalah hak material yang diberikan berdasarkan jura in re aliena, dan oleh karena itu harus sesuai dengan standar penyimpanan dan pemaparan untuk menghasilkan kebebasan langsung atas barang yang dapat diandalkan. Ciri-cirinya adalah:

- a) Langsung terhubung dengan item tertentu;
- b) Dapat dilindungi dari siapa pun;
- c) Konsisten mengikuti kebendaanya (droit de suite);
- d) Menyerahkan hak prioritas (droit de preference) kepada

kreditor yang memegang jaminan yang sesuai untuk penawaran barang yang dijamin oleh hak kebendaan, jika peminjam gagal memenuhi komitmennya kepada pemberi pinjaman.

4) Jaminan bersifat perorangan

Memastikan bahwa bersifat individual, khususnya keberadaan individu-individu tertentu yang dapat membayar

atau memenuhi prestasi dengan asumsi pemegang rekening wanprestasi. Karena jaminan individu, kasus-kasus untuk memenuhi pembayaran kewajiban yang dijamin harus dilakukan secara nyata oleh kreditor sebagai pemilik piutang dengan penjamin emisi, dan tidak dapat digunakan untuk merugikan kelompok lain dalam keadaan apa pun.

C. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Menurut Pengertiannya hak tanggungan adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Angka 1 UUHT, secara lebih spesifik: Eksekusi Hak Tanggungan adalah hak tanggungan yang bersifat paksaan ke darat sebagaimana disinggung dalam Peraturan Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pedoman Pokok Pokok Agraria, termasuk atau tidak termasuk item yang merupakan bagian mendasar dari tanah, untuk pembayaran kewajiban khusus untuk pemberi pinjaman yang berbeda. Adrian Sutedi menyebut kepastian menjadi dua, yakni kepastian lahir dari regulasi, khususnya secara luas memastikan lahir ke dunia karena penataan⁴⁰. Jaminan umum adalah memastikan bahwa tidak diatur dalam peraturan, misalnya dalam Pasal 1311 KUHPerdara, Pasal 1232 KUHPerdara, dan Pasal 1311 KUHPerdara yang menyatakan bahwa kekayaan peminjam, baik sebagai barang bergerak dan bersemangat, seperti yang sekarang ada dan akan datang dari sini keluar. meskipun tidak diserahkan sebagai jaminan,

⁴⁰ Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 21.

secara sah akan menjadi jaminan atas segala kewajiban Peminjam. Sedangkan jaminan unik adalah jaminan yang muncul dari pemahaman sebelumnya, khususnya pemahaman saat ini antara peminjam dan bank atau pihak luar yang menanggung kewajiban utang debitur⁴¹.

Jaminan unik terdiri dari jaminan individu dan jaminan material. Kepastian materi lebih diprioritaskan di atas item tertentu dan memiliki sifat intrinsik serta mengikuti pasal yang dimaksud, sedangkan jaminan individu tidak mengutamakan pasal tertentu namun hanya dibatasi pada sumber daya individu melalui individu yang menjamin kepuasan yang bersangkutan. Dilihat dari sifatnya, susunannya terbagi menjadi dua, yaitu kepala dan pengertian pengakses. Pengaturan utama adalah pemahaman dasar yang dilakukan oleh pemegang Rekening dengan yayasan perbankan dan lembaga keuangan non-bank yang diharapkan untuk mendapatkan kantor kredit dari lembaga keuangan. Pemahaman kredit adalah pengaturan utama⁴². Sedangkan penataan *accessoir* merupakan pemahaman tambahan yang diupayakan meskipun merupakan pemahaman mendasar yang diharapkan dapat memberikan solidaritas ekstra pada pemahaman prinsip. Pengaturan *accessoir* dihubungkan dengan pengertian dasar sehingga ketika pengaturan utama selesai, pengaturan *accessoir* akhirnya ditutup, dan meskipun pengaturan utama berubah, pengertian tambahan juga berubah. Ilustrasi dari

⁴¹ *Ibid.* hal. 27.

⁴² Salim HS, *Op.Cit.* hal. 7

pengertian accesoir adalah pengertian tentang beban jaminan seperti perjanjian, kontrak, wali⁴³.

Sri Soedewi dalam bukunya yang berjudul *The Law of Guarantees in Indonesia* mengungkapkan bahwa dalam praktik keuangan pengertian pokoknya adalah sebagai persetujuan untuk memberikan kredit atau persetujuan untuk membuka kredit oleh bank, dengan kapasitas untuk memberikan jaminan sebagai beban hak-hak istimewa Hak Tanggungan pada item tertentu yang memiliki titik memastikan kekuatan pemahaman⁴⁴. Terlepas dari kebebasan kontrak, ada juga wali, pion, Borgtocht, dan lain-lain. Pengaturan jaminan itu sendiri memiliki tempat pengertian tambahan atau pengaturan accesoir yang terkait dengan pengertian utama. Tempat pemahaman jaminan yang dikembangkan sebagai pengaturan pengakses memberikan kekuatan organisasi jaminan untuk keamanan pinjaman oleh pemberi pinjaman.

2. Subjek Dan Objek Hak Tanggungan

Subyek hak tanggungan harus terlihat dalam pengaturan Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, lebih spesifiknya sesuai Pasal 8 ayat (1) UUHT “Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang memiliki posisi untuk melakukan tindakan yang sah terhadap objek Hak Tanggungan yang dimaksud.” Pasal 9 UUHT menyatakan bahwa: “Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau unsur hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berhutang.” Sehingga

⁴³ *Ibid.* hal. 23.

⁴⁴ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*. Bina Usaha, Yogyakarta, hal. 37.

dapat diduga bahwa subjek hak tanggungan adalah pemberi dan pemegang hak tanggungan, khususnya perkumpulan-perkumpulan yang mempunyai kepentingan terkait dengan pemahaman kewajiban yang ditakdirkan untuk dilunasi.

Obyek hak tanggungan tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT, secara khusus hak-hak istimewa tanah yang dapat dihambat dengan kebebasan berkontrak adalah Hak Milik, Kebebasan Berkembang, dan Hak Pakai atas Tanah Negara. Kebebasan-kebebasan ini sebagaimana ditunjukkan oleh pengaturan-pengaturan yang bersangkutan harus didaftarkan dan oleh kecenderungannya dapat dipindahkan. Selain hak-hak istimewa tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) yang juga dapat dibebani dengan kebebasan berkontrak, selanjutnya adalah hak-hak istimewa untuk memanfaatkan tanah negara yang menurut pengaturannya harus didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahkan.

Pasal 4 ayat 4 UUHT menyatakan bahwa hak-hak atas rumah dapat juga dipaksakan ke darat bersama-sama dengan bangunan, tanaman, dan pekerjaan yang ada atau yang akan datang, yang merupakan bagian penting dari tanah, dan yang memiliki tempat dengan pemegang kebebasan tanah yang biaya dinyatakan secara sah. secara tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Obyek Hak Tanggungan dapat dihambat oleh lebih dari satu Hak Tanggungan untuk menjamin pengembalian lebih dari satu kewajiban dan posisi masing-

masing rumah masih di udara per tanggal pendaftarannya di kantor pertanahan. Jika seandainya didaftarkan pada tanggal yang sama, lihatlah pada Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan dalam hal objek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan maka ada pemegang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan posisi pertama, posisi kedua, dll.

3. Eksekusi Hak Tanggungan

Obyek eksekusi adalah duplikat akta pilihan dan grosse akta (duplikat pokok akta yang sah). Grosse Akta dapat dibandingkan kekuatannya dengan pilihan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum yang sangat tahan lama. Sudikno Mertokusumo juga mencirikan eksekusi sebagai eksekusi pilihan. Seperti yang dikemukakannya, ada beberapa macam eksekusi, khususnya sebagai berikut:⁴⁵:

- a. Pelaksanaan putusan yang menolak pihak yang dirugikan untuk membayar sejumlah uang. Presentasi yang diperlukan adalah membayar sejumlah uang tunai tertentu. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR (Pasal 208 RBg);
- b. Eksekusi pilihan yang menolak individu untuk melakukan demonstrasi. Hal ini diatur dalam Pasal 225 HIR (Pasal 259 RBg). Individu tidak dapat dipaksa untuk memuaskan prestasi sebagai perbuatan. Namun, pihak yang menang dapat meminta kepada

⁴⁵ Sudikno Mertokusumo, 1989, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 240.

pejabat yang ditunjuk dengan tujuan agar kepentingan yang diperoleh dihargai secara tunai.

- c. Eksekusi asli. Eksekusi yang benar adalah pelaksanaan prestasi yang dipaksakan kepada pemegang utang atas pilihan pejabat yang ditunjuk secara langsung. Jadi eksekusi yang sebenarnya adalah eksekusi dari suatu pilihan yang menimbulkan akibat yang sama seolah-olah dilakukan dengan sengaja oleh pihak yang bersangkutan. Dengan eksekusi yang sungguh-sungguh, individu-individu yang memenuhi syarat mendapatkan prestasi. Pencapaian-pencapaian yang mungkin kita sadari, misalnya, membayar sejumlah uang tertentu, melaksanakan suatu hal tertentu, tidak melakukan apa-apa, menyerahkan barang-barang. Oleh karena itu, eksekusi pembayaran dan uang tunai yang terbatas jelas bukan eksekusi yang sebenarnya. Eksekusi asli ini tidak diarahkan di HIR tetapi dikelola di 1033 RV. Yang dimaksud dengan "eksekusi sejati" oleh Pasal 1033 RV adalah bahwa pelaksanaan pilihan pejabat yang ditunjuk yang meminta pembersihan barang yang tepat lebih suka tidak memuaskannya organisasi hakim, maka pada saat itu, hakim akan mengatur melalui surat kepada hakim. juru sita sehingga dengan bantuan alat-alat kekuasaan negara, barang yang layak ditinggalkan oleh orang yang dipidana dan orang-orang yang dicintainya. . HIR hanya melihat eksekusi yang sebenarnya dalam

kesepakatan lelang seperti yang diarahkan dalam Pasal 200 ayat 11 HIR, Pasal 218 ayat 2 RBg.

- d. Eksekusi Langsung. Terlepas dari ketiga jenis eksekusi di atas, apa yang dikenal sebagai "eksekusi parate" atau eksekusi langsung. Eksekusi parate terjadi ketika pemberi pinjaman menjual barang dagangan tertentu yang memiliki tempat dengan orang yang berhutang tanpa memiliki gelar utama (Pasal 1155, 1175 bagian 2 dari KUHPerdara).

D. Tinjauan Umum Lelang

1. Pengertian Lelang

Deklarasi Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan pilihan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum super tahanan lama. Hak istimewa kontrak dikatakan memiliki kekuatan utama ketika mereka dapat digunakan sebagai angsuran kewajiban melalui lelang publik. Lelang dilakukan dengan cara yang ditentukan dalam peraturan dan pedoman penyelesaian piutang pemegang hak tanggungan. Yang dimaksud dengan lelang (public deal) diatur dalam Pasal 1 Vendu Reglement S.1908 No.189, bahwa lelang adalah suatu penawaran produk yang diselesaikan secara terbuka dengan biaya penawaran yang diperluas atau dikurangi atau dengan memasukkan biaya dalam amplop tertutup, atau untuk yang lain. yang disambut atau baru-baru ini diberitahu tentang

lelang atau kesepakatan, atau diizinkan untuk mengambil bagian, dan ditawarkan kesempatan untuk menawarkan dengan biaya tertutup⁴⁶.

Yang dimaksud dengan lelang secara keseluruhan adalah kesepakatan di siang bolong yang dilakukan oleh petugas lelang dengan menawarkan harga secara lisan, ditutup atau dicatat dalam bentuk hard copy. Lelang dilakukan dengan deklarasi lelang dan selesai pada titik dan tempat yang masih mengudara. Arti dari Eksekusi adalah sebagai eksekusi dari pilihan, dan ada beberapa macam eksekusi dari pilihan, untuk lebih spesifik eksekusi langsung yang dikenal sebagai "Parate Executie" atau eksekusi langsung⁴⁷.

Pengertian Lelang Eksekusi dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, adalah jual beli untuk dibawa Pilihan atau Pilihan Pengadilan, catatan berbeda yang identik dengannya, atau berpotensi menjalankan pengaturan dalam peraturan. Pada tingkat dasar, setiap eksekusi harus dibantu melalui lelang umum, karena dengan cara ini diyakini bahwa biaya paling tinggi dapat diperoleh untuk objek hak tanggungan. Pemberi pinjaman memiliki pilihan untuk mengambil cicilan piutang yang dijamin dari penawaran objek hak tanggungan. Jika pengembalian kesepakatan lebih penting daripada piutang yang paling ekstrem nilai Hak Tanggungan, sisa hak penyedia Hak Tanggungan. Pengaturan mengenai lelang eksekusi hak

⁴⁶ Salbiah, 2004, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*, Pusat Pendidikan Dan Pelatihan Perpajakan, Jakarta, hal. 2-3

⁴⁷ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.* hal. 240.

tanggungannya sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT merupakan tanda kenyamanan yang diberikan UUHT kepada kreditor pemegang Hak Istimewa hak tanggungan jika eksekusi harus diselesaikan.

2. Pengertian Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan

Karena lelang eksekusi sebenarnya merupakan jenis penawaran yang dilakukan oleh seseorang yang mempunyai kebutuhan hukum, maka jual beli eksekusi tidak dapat dipisahkan dari perjanjian. Berdasarkan jenisnya, ada dua jenis lelang eksekusi: lelang eksekusi hipotek dan lelang eksekusi jual beli eksekusi di Pengadilan Negeri. Pembantu PN menyebutkan lelang yang melibatkan jual beli eksekusi PN untuk melengkapi pemilihan hakim pengadilan yang sangat berkuasa. Sementara itu, lelang untuk melaksanakan hak tanggungan hak tanggungan adalah pelaksanaan Pasal 6 UUHT. Dilakukan melalui KPKNL dan tidak memerlukan permintaan dari pengadilan. Pengembalian dari tawaran barter eksekusi objek hak tanggungan seharusnya memberikan keuntungan bagi afiliasi, baik pesaing untuk penutupan eksekusi maupun termohon. untuk pelaksanaan transaksi. Melalui lelang eksekusi, penawaran objek hipotek dapat mencapai nilai tertinggi, memastikan bahwa responden lelang atau pemegang utang kredit benar-benar menerima sisa transaksi.

Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT pada tataran fundamental mengandung pengertian jual beli. Dalam siklus lelang untuk pelaksanaan objek Hak Tanggungan, ada

pembeli dan dealer, dalam hal ini vendor telah ditujukan ke Kantor Lelang. Ketentuan Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mempergunakan pelelangan umum dengan istilah lelang eksekusi.

Eksekusi lelang adalah penawaran lelang umum Hak Tanggungan ketika pemegang utang telah melanggar komitmennya. Lelang eksekusi Barang hak tanggungan tergantung pada surat pernyataan hak tanggungan yang memuat rah-irah “Demi Pemerataan Mengingat Ketuhanan Yang Maha Esa” yang kekuatannya setara dengan pilihan yang memiliki kekuatan hukum yang bertahan lama. Dalam eksekusi, ungkapan "Parate Executie" dikenal atau eksekusi langsung tanpa fiat eksekusi pengadilan. Lelang eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT diingat untuk parate eksekusi, mengingat pemegang utang tidak memenuhi komitmennya, eksekusi dilakukan melalui lelang tanpa pendahuluan. Eksekusi langsung umumnya terhubung dengan penghargaan yang telah disepakati sebelumnya dan memiliki kekuatan utama. Lelang eksekusi objek hak tanggungan secara langsung tanpa melalui pengadilan. Tanpa gelar eksekutorial "irah", pengesahan hak istimewa Hak Tanggungan, eksekusi langsung tidak dapat diselesaikan.

E. Tinjauan Umum Putusan Pengadilan

1. Pengertian Putusan Hakim

Pilihan juri adalah "mahkota" serta kesan "atas" dari sisi positif ekuitas; kebenaran ekstrim; kebebasan dasar; dominasi regulasi atau realitas secara tertata, berkualitas dan dapat dibuktikan kebenarannya, serta kesan moral, pola pikir, dan kualitas yang mendalam dari ajudikator yang bersangkutan⁴⁸. Pilihan pengadilan menurut Pasal 1 angka 11 KUHP adalah penegasan pejabat yang ditunjuk yang diucapkan dalam sidang terbuka, yang dapat dilakukan melalui penghukuman atau pembebasan atau pembebasan dari segala tuntutan mengenai keadaan ini dan sesuai dengan strategi yang diatur dalam peraturan ini. Semua pilihan pengadilan hanya sah dan memiliki kekuatan hukum dengan asumsi mereka diartikulasikan di pengadilan terbuka untuk masyarakat umum. Menurut Lilik Mulyadi, dalam pandangan hipotetis dan visi yang berguna, pilihan hakim adalah: "Pilihan yang diartikulasikan oleh otoritas yang ditunjuk sebagai akibat dari situasinya dalam pendahuluan kasus penjahat yang tersedia untuk masyarakat umum setelahnya. menyelesaikan siklus dan hukum acara sistem pidana secara keseluruhan berisi hukuman disiplin atau berhenti atau pengiriman. semua kasus yang sah dibuat tertulis ditentukan untuk menyelesaikan kasus.

2. Jenis-Jenis Putusan Hakim

Pilihan hakim/pengadilan dapat diurutkan menjadi dua macam, yaitu:

⁴⁸ Lilik Mulyadi, 2010, *Seraut Wajah Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Pidana Indonesia*, Citra Aditya Bakti, hal. 129.

a. Keputusan terakhir

Praktis berbicara pilihan akhir biasanya disinggung sebagai pilihan atau *eind vonnis* dan merupakan semacam pilihan material. Pada dasarnya, pilihan ini dapat terjadi setelah majelis hakim menganalisis pihak yang berperkara yang ada di pendahuluan hingga topik perkara diperiksa. Adapun mengapa sampai diketahui sebagai pokok perkara, telah diperiksa mengingat majelis hakim sebelum melakukan suatu pilihan telah melalui suatu siklus pendahuluan, mulai dari pejabat yang ditunjuk menyatakan program pendahuluan, diproklamirkan tanpa henti terbuka untuk orang pada umumnya sampai pernyataan pendahuluan ditutup, serta pemikiran dewan hakim dan pembacaan putusan dalam pendahuluan terbuka untuk orang pada umumnya. selanjutnya harus disahkan oleh pejabat dan wakil yang ditunjuk setelah putusan tersebut diucapkan (Pasal 50 ayat (1) dan (2) Peraturan Nomor 48 Tahun 2009)

b. Pilihan yang bukan kesimpulan resmi

Dalam praktik hukum, jenis pilihan yang tentunya bukan merupakan kesimpulan akhir dapat berupa pilihan putus atau pilihan yang sering juga disinggung sebagai *tussen-vonnis* bahasa Belanda. Pilihan semacam ini mengacu pada pengaturan Pasal 148, Pasal 156 ayat (1) KUHP, khusus untuk keadaan setelah pertukaran perkara dan jika tergugat dan tambahan kuasanya yang sah

mencatat pengaduan/pengecualian untuk memberatkan penyidik/penyidik umum. Pada dasarnya, pilihan-pilihan yang bukan merupakan kesimpulan akhir dapat berada dalam kerangka berpikir tersebut, antara lain:

- 1) Batasan yang memutuskan kegagalan pengadilan mengadili suatu perkara (verklaring van onbevoegheid) atas dasar kekuasaan umum pengadilan daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 148 ayat (1), Pasal 156 ayat (1) Kode Strategi Kriminal.
- 2) Pilihan yang menyatakan bahwa tuntutan penyidik/pemeriksa tidak sah dan batal (nietig van rechtswege/tidak sah dan vold). Hal ini diatur dengan pengaturan Pasal 156 ayat (1), Pasal 143 ayat (2) huruf b, dan Pasal 143 ayat (3) KUHP.
- 3) Pilihan yang menyatakan bahwa dakwaan penyidik/penyidik tidak dapat diakui (niet onvankelijk verklaard) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 156 ayat (1) KUHP

BAB III

PEMBAHASAN

A. Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan tanpa Putusan Pengadilan

Keyakinan adalah kata yang berarti "tanpa keraguan", yang memiliki maksud bahwa, itu pasti, tidak mungkin, sesuatu yang pasti.⁴⁹ Menurut Gustav Radbruch, seorang pemikir hukum dari Jerman, ada tiga pemikiran sah yang esensial yang oleh banyak sarjana hukum dan sarjana hukum dicirikan sebagai tiga tujuan yang sah, termasuk kesetaraan, kepraktisan, dan keyakinan yang sah.⁵⁰ Sehingga dengan hadirnya regulasi saat ini, terbukalah pintu bagi isu-isu yang selama ini belum ada, khususnya isu-isu yang berkaitan dengan kepastian hukum itu sendiri. Kepastian yang sah adalah hal lain namun memiliki nilai pemerataan dan keunggulan konvensional dan telah ada beberapa waktu sebelum hadirnya regulasi saat ini. Sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch bahwa kepastian yang sah mempunyai arti "Scherkeit des Rechts Selbst" khususnya keyakinan yang sah tentang hukum yang sebenarnya.

Kemudian terdapat penjelasan mengenai hubungannya dengan arti penting pembedaan yang sah, yaitu sebagai berikut:

⁴⁹ W.J.S. Poerwadarminta, 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, (Jakarta: Balai Pustaka), hal. 847.

⁵⁰ Achmad Ali, 2010, (*Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence)*) termasuk Undang-undang (*Legisprudence*) Vol. 1 Pemahaman Awal, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group), hal. 288.

- a. Bahwa hukum itu positif, dan itu mengandung arti bahwa hukum adalah peraturan (Gsetzliches Recht);
- b. Regulasi tergantung pada realitas (Tatsachen), yaitu tidak melihat persamaan tentang keputusan yang akan dibuat oleh hakim, seperti kebaikan dan kebaikan;
- c. Bahwa realitas saat ini harus jelas dipahami untuk menghindari kesalahan dalam penerjemahan, sementara juga tidak sulit untuk dilakukan;
- d. Regulasi positif adalah regulasi yang tidak boleh diubah berkali-kali.⁵¹

Satu penilaian lagi sehubungan dengan kepastian yang sah dikemukakan oleh Roscoe Pound, seperti yang disusun oleh Peter Marzuki dalam bukunya Prologue to Lawful Examinations di mana keyakinan yang sah memiliki dua implikasi, khususnya:

- a. Pertama-tama, secara khusus, secara umum, yang bersifat menyeluruh yang berarti membuat orang memahami kegiatan apa yang bisa dilewati dan kegiatan apa yang tidak;
- b. Kedua, merupakan keamanan yang halal bagi setiap orang dari campur tangan para ahli atau berpotensi dari otoritas publik, dengan adanya pedoman dasar ini, masyarakat dapat memahami apa yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara kepada setiap orang. Kepastian hukum juga memiliki pengertian bahwa

⁵¹ *Ibid*, hal. 292-293.

ada konsistensi dan kepastian dalam pilihan masing-masing hakim satu sama lain dalam kasus-kasus yang memiliki kesamaan dalam pilihannya. Dengan tujuan agar kepastian yang sah tidak hanya berasal dari dan ada dalam pasal-pasal peraturan.⁵²

Standar kepastian yang sah adalah suatu kepastian dimana suatu peraturan harus dilakukan secara tepat dan lebih lanjut secara definitif mengingat alasan utama suatu peraturan adalah keyakinan. Jika tidak ada keyakinan di dalamnya, sifat dan pentingnya hukum yang sebenarnya tidak akan diketahui dan dengan asumsi hal seperti ini telah terjadi, hukum tersebut sampai saat ini tidak akan digunakan sebagai alat bantu tingkah laku oleh setiap orang.

Dengan adanya keyakinan yang sah dalam suatu negara, maka terdapat pula upaya-upaya untuk mengontrol hukum yang dituangkan dalam suatu peraturan yang dibuat oleh badan publik. Regulasi adalah seperangkat hukum yang material, yang tidak bergantung pada pilihan yang berubah-ubah. Standar kepastian yang sah adalah suatu gagasan untuk menjamin bahwa hukum telah dijalankan dengan semestinya agar tidak merugikan siapa pun, hukum harus senantiasa melindungi daerah setempat dari berbagai perbuatan salah atau provokasi orang atau perkumpulan dan harus dijadikan sebagai gaya hidup bagi masyarakat. semua orang. Peraturan dilarang untuk diputus dan juga harus dipikirkan

⁵² Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 137.

agar dapat terus-menerus dipahami oleh seluruh penduduk. Dengan demikian, pemahaman tentang standar keyakinan dan keadilan yang sah berlaku tidak surut dengan tujuan tidak merusak kerangka kepercayaan saat ini serta yang terkait dengan pedoman dan pelaksanaannya. Kepastian yang sah dibingkai dalam keinginan untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat luas untuk terus berpandangan dan merenungkan peraturan negara yang masih mengudara.

Kredit Bidang keuangan sekarang menghadapi pergantian peristiwa yang benar-benar baik. Hal ini harus terlihat dari perkembangan kuantitas bank-bank bisnis di Indonesia. Mulanya pada Desember 1992 jumlah bank usaha terdaftar adalah 221 bank, menjadi 240 bank pada Januari 1996. Demikian pula pada periode yang sama, jumlah tempat kerja bank usaha juga bertambah dari 5.518 bank menjadi 6.595 unit. Sementara itu, jumlah Bank Perkreditan Rakyat (BPR) berkembang dari 8.835 bank menjadi 9.286. Sementara itu, pada periode yang sama, ragam pembiayaan publik melalui perbankan juga meningkat, dari Rp. 115,017 triliun menjadi Rp. 237.682 triliun. Selain itu, pinjaman bank mengalami perkembangan yang umumnya cepat, dari Rp. 135,682 triliun menjadi Rp. 270, 717 triliun.⁵³

Perpanjangan pinjaman yang kemudian berdampak pada penyiapan aset publik serta pesatnya perkembangan pinjaman dinilai tidak tepat.

⁵³ Heru Soeprapto, 1996, *Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan*, hal. 1-2.

Sejak Indonesia mengalami keadaan darurat terkait uang pada tahun 1998 dan kemudian diikuti oleh keadaan darurat keuangan yang berkepanjangan, bidang keuangan di Indonesia menghadapi masalah yang sulit. Sehingga kemudian, pada saat itu, muncul dua masalah mendasar yang dilihat dari latihan keuangan publik, pertama adalah masalah jumlah/sifat SDM, dan masalah berikutnya adalah bank yang rumit. Maraknya bank-bank berduka ini pada umumnya bersumber dari adanya kredit macet/non-performing yang melanda kerangka keuangan publik. Dengan mempertimbangkan bahwa kredit buruk/non-performing tersebut kemudian berdampak pada kelangsungan usaha keuangan dan selanjutnya pada kepercayaan terbuka dan terganggunya kesempurnaan dan kecepatan perbaikan publik secara umum, maka pada saat itu, uang muka yang diharapkan yang wajar diperlukan untuk memiliki telah siap untuk mengatasi masalah yang muncul.

Seperti diketahui, sejak krisis keuangan dan moneter yang tertunda melanda Indonesia, banyak bank harus meninggalkan bisnis, karena banyaknya uang muka yang mengerikan di bank-bank ini. Pada tahun 1999, uang muka yang luar biasa dari peminjam Bank Frozen Activity (BBO), Bank Dominate (BTO) dan Bank Pemerintah mencapai Rp 191 triliun. Banyaknya uang muka yang mengerikan tentunya sangat menghambat bagi pemilik bagian bank yang bersangkutan dan pemilik aset yang menyimpan asetnya di bank, khususnya individu dari daerah setempat dari berbagai latar belakang dan tingkat kehidupan.

Satu lagi efek dari strategi ini adalah bahwa hal itu membuat persaingan antar bank, terkadang memberikan kredit kepada klien tanpa menganggap pujian para eksekutif diperhitungkan dengan cara yang dapat diprediksi dan stabil. Sehingga keadaan tersebut kemudian membuat kantor pengelola kredit tidak mampu sebagaimana mestinya, yang kemudian berdampak, khususnya proses pengembalian kredit menjadi semakin sulit untuk dilakukan. Hingga saat ini, berbagai upaya telah dilakukan, baik oleh bidang keuangan maupun oleh otoritas publik, untuk menentukan masalah uang muka yang bermasalah. Namun, sampai saat ini, hasil normal belum diperoleh, sementara pemberian uang muka baru belum dilakukan dengan lebih hati-hati sehingga masalah kredit macet atau macet benar-benar terjadi. Dalam penyelesaian kredit bermasalah, bank menggunakan trade off settlement dan non-compromise settlement. Penyelesaian kompromi mencakup antara lain:

a. Penjadwalan Ulang (Reschedule)

Khususnya perubahan persyaratan yang berhubungan dengan rencana angsuran pemegang utang atau kemungkinan jangka waktu tertentu termasuk jangka waktu yang mudah, baik mengingat perubahan berapa persinya.

b. Membangun kembali (Restrukturisasi)

Secara khusus perubahan persyaratan kredit sebagai cadangan bank tambahan, atau kemungkinan transformasi semua atau sebagian dari kredit menjadi dukungan dalam organisasi.

Pembangunan kembali kredit pada awalnya diarahkan dalam Pedoman Bank Indonesia No. 13/26/PBI/2011 tentang Perubahan Atas Pedoman Bank Indonesia No. 8/19/PBI/2006 tentang Pengadaan Kualitas Sumber Daya dan Landasan Imbalan Perolehan Sumber Daya Yang Tidak Bermanfaat Bagi Bank Negara. Pasal 1 angka 9 menyatakan bahwa pembangunan kembali kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan oleh bank dalam pelaksanaan kredit bagi peminjam yang mengalami masalah yang memiliki pilihan untuk memenuhi atau melakukan komitmennya, yang diselesaikan dengan lebih dari satu cara, yaitu:

- 1) Re-booking, yaitu perubahan tertentu pada jadwal atau jangka waktu angsuran pemegang utang;
- 2) Prasyarat kembali, khususnya perubahan pada tingkat tertentu atau persyaratan kredit yang semuanya tidak terbatas pada perubahan skema angsuran, jangka waktu, dan kebutuhan tambahan lainnya selama tidak termasuk perubahan pada atap kredit terbesar; atau berpotensi
- 3) Penataan kembali, menjadi perubahan spesifik dalam persyaratan kredit termasuk perluasan kantor kredit dan transformasi seluruh atau sebagian dari hutang yang telah jatuh tempo dalam porsi bunga menjadi kepala kredit, yang

dapat digabungkan dengan penjadwalan ulang atau berpotensi rekondisi.⁵⁴

c. Penataan kembali (Rekondisi)

Khususnya perubahan pada tingkat tertentu atau syarat kredit yang semuanya tidak terbatas pada perubahan jadwal angsuran, jangka waktu, dan kebutuhan tambahan lainnya asalkan tidak termasuk perubahan saldo kredit yang paling ekstrim dan menunjukkan bahwa semua atau sebagian uang muka menjadi kerjasama bank.

d. Akomodasi Jaminan yang Disengaja

Penyampaian jaminan yang disengaja dalam dunia keuangan disebut AYDA. Bank dapat meminta pekerjaan ini jika orang yang berhutang tidak lagi dapat memenuhi komitmennya dan dengan sengaja menyerahkan objek jaminan kepada bank untuk ditetapkan sebagai pelunasan (pelunasan) komitmen pemegang rekening kepada bank.

Kontrak hanyalah sebuah ikatan ("accessoir") dari pengertian fundamental, khususnya pengaturan yang mengarah pada hubungan yang sah antara kewajiban dan kredit. Kehadiran, kedaluwarsa, dan pembatalan Hak Tanggungan akibatnya bergantung pada kewajiban yang ditakdirkan untuk dilunasi. Pengertian hak tanggungan ini tentu bukan pengertian yang berdiri sendiri, tetapi mengikuti kesepakatan sebelumnya

⁵⁴ Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/26/PBI/2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/PBI/2006 Tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat.

yang disebut kesepakatan ahli. Pemahaman ahli yang terkandung dalam Hak Istimewa hak tanggungan merupakan pemahaman kewajiban yang mengarah pada kewajiban yang dijamin. Susunan yang mengikuti pemahaman ahli ini dalam kalimat halal. Belanda disebut "pemahaman accessoir." Penegasan "aturan accessoir" ini, sebagaimana dimaksud dalam butir 8 penjelasan Peraturan Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa "karena hak tanggungan menurut sifatnya merupakan pengembangan atau "accessoir" terhadap suatu piutang tertentu, yang tergantung pada kewajiban pengaturan atau pengaturan yang berbeda, kelahiran dan kehadiran tidak diatur dengan adanya piutang yang penggantiannya dijamin

Obyek hak tanggungan menurut Pasal 27 Peraturan Nomor 5 Tahun 1960 adalah Hak Milik. Sesuai Pasal 20 ayat (1) Peraturan Nomor 5 Tahun 1960 Hak Milik adalah kebebasan yang bersifat genetik, paling mendasar dan paling penuh yang dapat dimiliki oleh orang perseorangan di darat, mengingat pengaturan dalam Pasal 6 Peraturan Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur bahwa semua hak istimewa di darat memiliki kemampuan sosial. Selanjutnya kata-kata yang paling bumi dan paling lengkap diungkapkan oleh AP. Parlindungan⁵⁵, bahwa rencananya adalah untuk mengakui Hak Milik dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan kebebasan yang berbeda, untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah yang diklaim oleh

⁵⁵ AP. Parlindungan, 1993, *Komentar Atas UUPA*, Mandar Maju, Bandung, hal. 124.

individu, Hak Milik adalah yang paling mendasar dan paling lengkap. 30 Sebagai hak aksesoir, pengenalan hak istimewa Hak Tanggungan tergantung pada adanya pemahaman yang esensial, khususnya pemahaman kewajiban piutang. Pengakuan Hak Tanggungan hilang sebelumnya oleh jaminan peminjam untuk memberikan hak kontrak kepada kreditor sebagai jaminan untuk penggantian kewajiban. Komitmen tersebut dinyatakan dan merupakan bagian yang tidak dapat dibedakan dari pengaturan kewajiban piutang. Kemudian pemberian kebebasan hak tanggungan dibantu melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam kontrak, kewajiban dan masalah yang mengerikan sering dialami karena banyak faktor. Ada beberapa efek samping yang dapat dipisahkan jika terjadi kredit macet, antara lain:⁵⁶

- a. Perilaku rekening, misalnya, cerukan yang terus-menerus, penurunan keseimbangan yang sangat besar, angsuran yang tidak teratur, permintaan penangguhan angsuran yang terus-menerus, dan perubahan pada rencana angsuran. Dengan asumsi ada cerukan, sesuatu dapat bertahan dalam bisnis, tetapi jika itu sering terjadi, penting untuk mewaspadainya sebagai peluang sesuai kemampuan keuangan klien.
- b. Laporan anggaran cara berperilaku seperti likuiditas berkurang, perputaran piutang berkurang, persediaan diperluas, ekspansi tajam

⁵⁶ Mahmoedin, 2004, *Kredit Bermasalah*, Pustaka Sinar Harapan Jakarta, hal. 28.

dalam kewajiban jangka panjang, kewajiban dari bos pinjaman yang berbeda, dan ringkasan fiskal yang tidak diaudit. Mengingat cara klien berperilaku moneter, keadaan dapat diteliti yang menunjukkan bahwa kredit yang diperoleh klien memiliki efek samping dari masalah.

- c. Perilaku bisnis, misalnya, menurunnya hubungan dengan pengecer dan klien, biaya lelang terlalu rendah, data negatif dari pihak yang tidak dapat disentuh, perubahan administrasi yang tidak terduga, dan mencari kredit baru.
- d. Cara ekonomi makro berperilaku seperti hukum tidak resmi, penurunan, dan peristiwa bencana

Dalam menyelesaikan dan menyimpan uang muka yang buruk, ada beberapa upaya yang dapat dilakukan, lebih spesifiknya pertama, penjadwalan ulang atau penjadwalan ulang, perubahan jangka waktu kredit baik dalam hal rencana angsuran maupun jangka waktu mengingat jangka waktu yang elegan dan perubahan cara; kedua, rekondisi atau re-molding, perubahan sampai batas tertentu atau syarat kredit yang semuanya tidak terbatas pada perubahan rencana angsuran, jangka waktu, biaya pembiayaan, keterlambatan angsuran sebagian atau keseluruhan premi dan syarat-syarat yang berbeda; ketiga, membangun kembali atau memodifikasi, mengubah persyaratan kredit termasuk cadangan bank tambahan, mengubah seluruh atau sebagian dari kewajiban premi yang tidak terpenuhi menjadi kepala kredit baru dan mengubah seluruh atau

sebagian kredit menjadi kerjasama bank atau mengambil kaki tangan yang berbeda untuk meningkatkan dukungan; keempat, likuidasi atau likuidasi, penawaran barang dagangan yang digunakan sebagai jaminan untuk melunasi kewajiban. Likuidasi dilakukan dengan menggunakan kelas kartu kredit yang benar-benar tidak akan mendapat manfaat dari intervensi luar untuk dipulihkan atau organisasi yang tidak memiliki kemungkinan untuk perbaikan.

Bank BRI Cabang Blora mengarahkan penilaian kepada setiap klien yang akan memastikan hak istimewa mereka dengan kebebasan kontrak yang sepenuhnya bertujuan untuk menjaga keamanan, kesejahteraan, ketergantungan kerangka keuangan, peraturan dan pedoman dan pedoman yang berlaku andal. Penilaian ini disebut 5C, khususnya:⁵⁷,

- a. Karakter, sifat atau karakter pemegang utang yang akan datang, peminjam yang direncanakan harus memiliki kedudukan yang layak dan bank harus meneliti seperti meminta data bank itu
- b. Batas, bank harus mengetahui kapasitas klien yang akan segera membayar kredit dan menghubungkannya dengan kapasitas mereka untuk menangani bisnis dan kapasitas mereka untuk mencari keuntungan
- c. Modal, berapa banyak aset/modal yang dimiliki oleh klien yang direncanakan

⁵⁷ Rahmat Firdaus Dan Maya Ariyanti, 2008, *Manajemen Perkreditan Bank Umum: Teori, Masalah, Kebijakan Dan Aplikasinya Lengkap Dengan Analisis Kredit*, Alfabeta., Bandung, hal. 81.

- d. Keamanan, jaminan yang diberikan oleh klien yang direncanakan, baik fisik maupun non fisik. Jaminan harus melampaui berapa banyak kredit yang diizinkan.
- e. Keadaan ekonomi, dengan mempertimbangkan keadaan keuangan saat ini dan masa depan yang ditunjukkan oleh masing-masing area moneter.

Upaya pembayaran kredit adalah pekerjaan yang dilakukan oleh kreditor terhadap orang-orang yang berhutang untuk menentukan masalah dengan uang muka yang buruk. Upaya yang dilakukan oleh Bank BRI Cabang Blora antara lain pengumpulan uang tunai dari nasabah, membangun kembali kredit, lelang hak tanggungan terkemuka, teknik diskon langsung (penghapusan), yang dilakukan ketika piutang diterima tidak dapat ditagih atau diganti oleh peminjam, membawa kemalangan. Uang yang jatuh tempo dibebankan secara langsung ke rekening piutang kemalangan sehingga kompensasi atas kemalangan pada piutang umumnya tidak digunakan. Jika upaya tersebut tidak dapat dilakukan, Bank BRI Cabang Blora akan mengarahkan hak tanggungan untuk melakukan lelang.

Pada hakekatnya, sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dalam hal peminjam ingkar janji, pemegang hak tanggungan utama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kuasanya sendiri melalui suatu lelang

publik dan mengambil penggantian piutangnya dari pengembalian kesepakatan. Bagaimanapun, ingatlah bahwa mengingat Pasal 13 ayat 1 dan ayat 2 UUHT, hak tanggungan harus didaftarkan di Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mengirimkan yang bersangkutan APHT dan catatan lain yang diharapkan kepada Kantor Pertanahan. Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan memberikan Perjanjian Hak Tanggungan (Pasal 14 ayat 1 UUHT). Pengesahan Hak Tanggungan ini mempunyai kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah mendapatkan kekuatan legitimasi super tahanan lama (Pasal 14 ayat 3 UUHT). Sementara itu, APHT yang dibuat oleh PPAT merupakan fase paling vital dalam mengakui Hak Tanggungan.

Mengingat Pasal 10 ayat (1) UUHT, pengakuan Hak Tanggungan didahulukan dengan jaminan untuk memberikan hak kontrak sebagai jaminan untuk penggantian kewajiban tertentu, yang berjalan di depan dan merupakan bagian yang tidak dapat dibedakan. Pemahaman kewajiban yang dirujuk atau pengaturan berbeda yang mengarah pada kewajiban. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT (Pasal 10 Ayat 2 UUHT). Dengan demikian, pada dasarnya apabila APHT tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan telah mendapat surat pernyataan hak tanggungan, maka pada saat itu

bank dapat menjualnya secara lelang dengan asumsi pemegang utang wanprestasi⁵⁸. Eksekusi adalah langkah sah yang dibuat oleh pengadilan kepada pihak yang mengerikan untuk suatu situasi, merupakan metode lanjutan untuk siklus penilaian nonstop dari seluruh interaksi regulasi prosedural yang saling menghormati⁵⁹. Salah satu kemudahan yang diberikan oleh Hak Tanggungan adalah kemudahan dalam pelaksanaannya. Eksekusi hak hak tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang kebebasan sendiri dengan memimpin kesepakatan lelang umum tanpa meminta tingkat eksekusi (pengesahan) ke pengadilan daerah⁶⁰. Pelaksanaan di Bank BRI Cabang Blora, khususnya:

- a. Transaksi dibawah tangan dalam situasi tertentu, jika melalui lelang umum tidak normal untuk memberikan biaya yang paling selangit, maka, pada saat itu, berdasarkan pemahaman penyedia dan pemegang Hak Tanggungan, adalah layak untuk eksekusi akan diselesaikan melalui lelang surang, dengan asumsi bahwa dengan cara ini akan diperoleh biaya yang paling mahal yang membantu semua pertemuan.
- b. Jual Beli Umum Eksekusi lelang umum menurut Pasal 6 UUHT lebih langsung dari pada “Parate Eksekusi”, dengan alasan bahwa

⁵⁸ M. Yahya Harahap, 1991, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, hal. 1

⁵⁹ Djauli Bachar, 2001, *Eksekusi Putusan Perkara Perdata Dari Segi Hukum Dan Penegakan Hukum*, Akademik Pressindo, Jakarta. hal. 6.

⁶⁰ M Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan*, Laksbang Yustitia, Surabaya. hal. 89.

dalam lelang ini permintaan dari Pengadilan Tinggi diharapkan untuk menjual benda Keistimewaan Tanggungan bersangkutan.

Jika peminjam gagal bayar, pengesahan Hak Tanggungan dapat dilakukan seperti keputusan pengadilan. Mengingat wasiat yang bersifat eksekutorial, pemegang Hak Tanggungan mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri untuk melakukan eksekusi objek Hak Tanggungan.

Sebagai contoh, dalam latihan peminjaman yang dilakukan oleh nasabah di Bank BRI Kantor Cabang Blora yang beralamat di Jalan Pemuda Nomor 2, Kabupaten Blora, Provinsi Jawa Tengah, menurut Ibu Aulia Nurul selaku *Relationship Non Performing Credit Chief*, beliau memaklumi hal itu. Jumlah kredit bermasalah atau di suatu tempat di sekitar yang disebut kredit macet *non performing loan* (NPL) di bank dapat menyebabkan latihan keuangan terganggu atau yang disebut likuiditas bank. Dengan adanya non-performing advances, bank dihadapkan pada bahaya bisnis bank dari jenis risiko kredit (default risk), khususnya perjudian karena kegagalan klien orang yang berutang untuk mengembalikan kredit yang diperolehnya dari bank di samping premi seperti yang ditunjukkan oleh jangka waktu yang telah ditentukan sebelumnya.⁶¹ Penyelesaian uang muka macet melalui Pengadilan Wilayah dapat dibagi menjadi Pelaksanaan Jaminan mengingat Pengadilan Pilihan Daerah yang mempunyai kekuatan legitimasi super

⁶¹ Wawancara Penulis dengan Ibu Aulia Nurul selaku *Relationship Non Performing Loan Manager* di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Kantor Cabang Blora Jawa Tengah.

tahan lama, dan Pelaksanaan Jaminan atas Eksekusi Hak Tanggungan mengingat pengaturan Pasal 20 UUHT.

Demikian pula menurut pendapat Ibu Aulia Nurul bahwa Mengingat pilihan utama lainnya, upaya yang dapat ditempuh bank untuk keadaan ini adalah dengan mencatatkan gugatan ke Pengadilan Negeri berdasarkan wanprestasi. Upaya penetapan ini akan memakan waktu yang cukup lama mengingat ada 3 (tiga) badan hukum yang akan memeriksa dan menyelesaikan pemeriksaan yang diajukan, tepatnya Pengadilan Negeri sebagai pengadilan di tingkat utama, Pengadilan Tinggi Pengadilan sebagai pengadilan di tingkat penilaian ulang dengan asumsi satu atau pertemuan menghadirkan banding. Gugatan terhadap pilihan Pengadilan Negeri, dan Pengadilan Tinggi sebagai pengadilan tingkat kasasi dalam hal salah satu atau majelis tidak mengakui pilihan Pengadilan Tinggi dan mencatat banding. Tahapan untuk memunculkan siklus penyelesaian melalui Pengadilan Negeri dengan pilihan utama adalah sebagai berikut:⁶²

- a. Bank terlebih dahulu akan memberikan surat teguran atau surat panggilan kepada pemegang utang yang menyatakan bahwa pemegang utang telah wanprestasi dengan tidak memenuhi komitmennya untuk membayar bagian yang terdiri dari komitmen pokok dan premi;

⁶² Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 23.

- b. Setelah mengirimkan surat pemanggilan tersebut, bank menyiapkan tuntutan terhadap pemegang utang disertai dengan bukti-bukti sebagai pengertian kredit, surat jaminan, surat peringatan/pemanggilan, dan keterangan pendukung lainnya. Selama berlangsungnya klaim, bank harus mengajukan permohonan sita jaminan (*conservatori beslag*) atas sumber daya yang dimiliki oleh pemegang utang sehingga eksekusi sita segera dapat diselesaikan jika klaim bank dapat dimenangkan oleh Pengadilan dan saat ini memiliki kekuatan hukum yang bertahan lama;
- c. Pemegang utang yang berperkara berkali-kali tidak hanya diam dalam kerangka klaim yang dibuat oleh bank. Orang yang berutang juga dapat memulai serta mencatat gugatan bank dengan mengajukan tanggapan dan dapat mencoba dan mendokumentasikan gugatan balik (*klaim rekonvensi*) dan membuat banding dan mendokumentasikan kasasi, yang biasanya berakhir dengan niat penuh untuk menunda atau (dengan tidak ada hubungannya).;
- d. Setelah peminjam sebagai pihak yang berperkara memberikan jawaban, bank sebagai pihak yang dirugikan juga dapat mengajukan tiruan dan kemudian pemegang utang menanggapi dalam rangkap dan kemudian dilanjutkan dengan pemeriksaan saksi-saksi dan bukti-bukti yang diajukan oleh masing-masing

pihak. Sidang-sidang tersebut kemudian membuat dan selanjutnya mengajukan tuntutan untuk meyakinkan majelis hakim yang memberikan kesempatan kepada kasus tersebut untuk melangkah ke babak penyisihan;

- e. Kemudian setelah Majelis Hakim melakukan pilihan atas gugatan tersebut, baik bank maupun orang yang berutang masing-masing mempunyai kesempatan untuk mempunyai pilihan untuk mencatatkan bujukan ke Pengadilan Tinggi, dan juga dapat mengajukan Kasasi ke Pengadilan Tinggi sampai dengan pilihan tersebut. memiliki kekuatan hukum yang bertahan lama;
- f. Setelah pilihan dimenangkan oleh bank dan mempunyai kekuatan hukum super tahan lama, bank dapat melakukan sita jaminan yang dapat disebutkan dari Pengadilan Negeri. Akibatnya, sumber daya pemegang rekening yang disimpan dalam sita jaminan dapat diturunkan untuk memenuhi komitmen orang yang berutang kepada bank.

Namun, dengan asumsi melalui siklus pengadilan, interaksi penuntutan yang disebutkan di atas akan memakan waktu yang sangat lama dan selanjutnya berurusan dengan biaya yang tidak sedikit, terutama dengan asumsi mengalami masalah, misalnya, peminjam yang tidak tidak memiliki niat yang benar-benar murni dan berusaha untuk menunda dengan mengajukan permohonan atau upaya kasasi. Oleh karena itu, ada opsi lain berikutnya, di mana bank dapat mengeksekusi

Hak Tanggungan atas objek jaminan peminjam melalui Pengadilan setempat. Alasan sah kegiatan tersebut benar-benar telah diatur dalam pengaturan Pasal 20 UUHT, pelaksanaan HT dilakukan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Pemegang hak tanggungan utama berada di jalur yang benar untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuatannya sendiri sesuai dengan pengaturan Pasal 6 UUHT;
- b. Jabatan pimpinan yang termuat dalam pernyataan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT;

Dengan mengacu pada pengaturan Pasal 20 di atas, pada dasarnya UUHT memberikan 2 (dua) cara melakukan pelaksanaan Hak Tanggungan. Meskipun demikian, pada sub bagian ini eksekusi yang dimaksud oleh pencipta adalah Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan melalui Pengadilan Negeri. Untuk pelaksanaan Hak Tanggungan melalui Pasal 6 UUHT akan dikaji lebih lanjut pada sub bagian yang berbeda. Dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Wilayah, Bank dapat melakukannya sebagai pilihan dalam menyelesaikan uang muka macet mengingat judul eksekutorial yang terdapat dalam Perjanjian Eksekusi Hak Tanggungan. Selain itu, dalam tindakan menyelesaikan eksekusi, bank akan mengajukan *Anmaning* ke Pengadilan Tinggi Lingkungan di mana objek jaminan ditemukan. *Anmaning* sendiri merupakan permintaan sekaligus pemberitahuan terlebih dahulu yang disampaikan oleh Pengadilan Negeri

kepada pemegang utang agar pemegang utang itu datang dan menghadap Pengadilan Negeri pada hari yang telah ditentukan, dan setelah itu menyelesaikan perikatannya kepada bank. Pengaturan pelaksanaan Anmaning diatur dalam pengaturan Pasal 196 HIR.

Selain itu, dalam hal Anmaning tidak dipatuhi oleh peminjam, maka pada saat itu Pengadilan Negeri benar-benar ingin menyita Eksekusi Barang Jaminan Pemegang Utang, pelaksanaan eksekusi ini diatur dalam pengaturan Pasal 197 ayat (1) HIR yang berbunyi sebagai berikut: "Dengan asumsi waktu yang telah ditentukan telah berlalu, sementara washout belum memenuhi pilihan atau sebaliknya dengan asumsi bahwa individu itu, setelah dikumpulkan secara sah, tidak muncul di hadapannya, eksekutif, karena situasinya, akan memberikan permintaan melalui surat untuk mengambil beberapa barang bergerak. Dalam hal barang dagangan tersebut tidak dapat diakses atau dianggap kurang, jumlah barang tetap yang memiliki tempat dengan orang yang mengerikan itu, sampai dianggap cukup untuk menggantikan berapa banyak uang tunai di pilihan dan semua biaya untuk melakukan pilihan itu."

Sita Eksekusi ini terdiri dari Kepastian Sita Eksekusi dan Eksekusi Berita Acara Eksekusi oleh Jurusita Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 197 ayat (5) HIR. Setelah Berita Acara Penyitaan Pelaksanaan Hak Tanggungan dilakukan ke Atas Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Selain itu, setelah jaminan pelaksanaan lelang dan

pengumuman di koran, serta peringatan kepada peminjam tentang jadwal pelaksanaan lelang, maka, pada saat itu, pada hari yang tidak sepenuhnya ditetapkan. Lelang Eksekusi Hak Tanggungan diarahkan mengingat adanya ajakan dari Pengadilan Negeri. Dan selanjutnya pengembalian dari penawaran objek jaminan dalam pelaksanaan lelang Hak Tanggungan akan dianggap memenuhi cicilan kewajiban peminjam kepada bank.

Sedangkan dalam hal penyebab terjadinya kredit bermasalah adalah Sesuai pedoman perbankan, interaksi yang diakui dimulai untuk aplikasi kredit oleh pemegang hutang yang akan segera terjadi. Sebelum menyimpulkan apakah suatu permohonan kredit dapat diakui atau ditolak, bank berusaha terlebih dahulu dengan menyelidiki permohonan kredit yang diajukan oleh pemegang utang. Pentingnya melakukan penelitian ini adalah untuk menghindari perjudian kemungkinan uang muka yang buruk (non-performing credits).⁶³

Upaya yang dilakukan oleh pejabat kredit, kewajiban dan pekerjaan divisi, otoritas atau divisi kredit, kepala dan manajemen kepala kredit diarahkan untuk menjamin bahwa uang muka dapat dikembalikan dengan tepat dan membawa keuntungan normal.⁶⁴ Namun, secara umum, pertaruhan kredit macet akan tetap muncul meskipun bank telah mengarahkan pemeriksaan menyeluruh untuk memilih pemegang utang yang akan datang. Dengan tujuan agar oleh dan oleh pemegang rekening

⁶³ Sentosa Sembiring, 2012, *Hukum Perbankan*, CV. Mandar Maju, Bandung, hal. 68.

⁶⁴ Muchdarsyah Sinungan, 2012, *Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit*, PT. Bina Aksara, Jakarta, hal. 173.

kredit macet disebabkan oleh banyak unsur yang secara keseluruhan terdiri dari 2 (dua) penyebab, pertama adalah keengganan orang yang berutang untuk memenuhi komitmennya, selanjutnya kegagalan peminjam untuk membayar komitmennya. Untuk sumber utama sebagaimana dimaksud di atas, jelas menunjukkan bahwa peminjam tidak memiliki niat jujur (solid match) untuk memenuhi komitmennya, khususnya membayar kembali kredit yang telah diperolehnya yang terdiri dari bagian-bagian penting, bunga, biaya, dan hukuman. jika komitmen tersebut telah lewat jatuh tempo secara finansial.

Pada kenyataannya, dalam konsep jaminan halal Islam, istilah akad tidak dikenal dan pada tingkat dasar juga tidak ada dalam kerangka pemikiran perbankan syariah tersebut. Namun demikian, sampai saat ini apa yang terjadi dalam tindakan perbankan syariah, dukungan yang dilakukan oleh bank syariah, salah satunya juga tergabung dalam jaminan material berdasarkan Hukum Perdata yang relevan di Indonesia. Ini membuatnya lebih mudah untuk menentukan jika terjadi default. Memastikan yang biasanya bergabung adalah hak kontrak.

Isu yang mengemuka mengenai kuasa untuk menentukan masalah keuangan syariah oleh pengadilan yang ketat tertulis dalam Pasal 55 ayat (2) Peraturan Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang memberikan kemampuan atau kedudukan kepada Pengadilan dalam suasana peradilan umum untuk menentukan perdebatan perbankan syariah, membawa kerentanan yang sah. Ada kecurigaan adanya pilihan

tujuan pertanyaan dalam klarifikasi pasal tersebut karena hakim pengadilan yang ketat penasaran dengan penyelesaian perdebatan moneter syariah. Ini sangat persuasif pada keterampilan pengadilan yang ketat, terutama dalam penyelesaian pertanyaan perbankan syariah.

B. Akibat Hukum terhadap Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan tanpa Melalui Putusan Pengadilan

1. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Dalam Rujukan Kata Besar Indonesia (KBBI) kewajiban adalah komitmen menanggung segala sesuatu, dengan asumsi bahwa sesuatu terjadi, sangat baik dapat diajukan, dituduh dan ditindak. Sedangkan dalam referensi Kata Sah, yang dimaksud dengan kewajiban adalah suatu keharusan yang tidak dapat disangkal lagi bagi seorang individu untuk melakukan apa yang telah menjadi harapannya.⁶⁵ Menurut undang-undang, kewajiban adalah hasil dari kesempatan kegiatan yang berhubungan dengan moral atau etika dalam menyelesaikan suatu demonstrasi.⁶⁶ Selain itu, tanggung jawab harus memiliki premis, yaitu hal-hal spesifik yang menjadikan cita-cita hukum seseorang menggugat orang lain secara bersamaan sebagai hal-hal yang dianggap melahirkan komitmen sah orang lain untuk memberikan tanggung jawab.⁶⁷

⁶⁵ Andi Hamzah, 2005, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta:, hal. 11.

⁶⁶ Soekidjo Noroatmodjo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 39.

⁶⁷ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, 2010, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 48.

Untuk sementara, menurut Hukum Perdata, tanggung jawab mendasar dipisahkan menjadi dua jenis, khususnya kesalahan dan bahaya. Akibatnya, dikenal sebagai liabilitas tanpa kekurangan dan liabilitas tanpa kekurangan, yang dikenal sebagai kewajiban atas pertanggungjawaban kesalahan atau kewajiban langsung tanpa kesalahan (*strict risk*).⁶⁸ Standar dasar tanggung jawab berdasarkan kesalahan menyimpulkan bahwa seseorang harus dapat diandalkan mengingat fakta bahwa ia melakukan kesalahan karena menyakiti orang lain. Kemudian lagi, pedoman tanggung jawab bahaya adalah bahwa pembeli pihak yang dirugikan umumnya tidak diperlukan tetapi pembuat responden secara langsung bertanggung jawab atas risiko bisnisnya.

Menurut Abdulkadir Muhammad, apa yang dikenal dengan Hipotesis Kewajiban menyalahgunakan hukum dibagi menjadi beberapa bagian, yaitu:⁶⁹

- a) Kewajiban karena demonstrasi melawan hukum yang dilakukan dengan sengaja (*global misdeed responsibility*), prioritas responden melakukan demonstrasi untuk menyakiti pihak yang dirugikan atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan oleh penggugat akan mendatangkan kemalangan;
- b) Kewajiban karena demonstrasi yang melanggar hukum yang dilakukan karena kecerobohan (*kecerobohan perbuatan liabilitas*),

⁶⁸ *Ibid*, hal. 49.

⁶⁹ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, hal. 503.

tergantung pada gagasan masalah yang terkait dengan etika dan peraturan yang bercampur (campuran).

- c) Kewajiban langsung untuk mengabaikan hukum tanpa mencermati kesalahan (strict responsibility), mengingat perbuatannya baik disengaja maupun tidak disengaja, menyiratkan bahwa meskipun bukan kekurangannya ia tetap bertanggung jawab atas musibah yang timbul karena dari kegiatannya.

2. Akibat Hukum Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan tanpa melalui Putusan Pengadilan

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan tanpa melalui PPutusan Pengadilan atau yang disebut dengan Parate Eksekusi. Eksekusi Parate sendiri adalah suatu proses pelaksanaan sendiri atau pengambilan sendiri apa yang menjadi haknya secara sah, seperti tanpa perantara dari suatu penguasa atau pengadilan yang ditunjuk, yang diharapkan suatu barang jaminan menjadi barang yang sebenarnya secara konsekuen.⁷⁰ Eksekusi Parate adalah eksekusi yang dilakukan oleh pemegang hak jaminan tanpa bantuan atau mediasi dari Pengadilan Negeri, tetapi hanya dengan bantuan dari Kantor Lelang Negara. Rencana mengenai Parate Eksekusi diarahkan dalam UUHT, khususnya dalam pengaturan Pasal 9 yang berarti bahwa:

“Salah satu kualitas Hak Tanggungan yang kokoh adalah sederhana dan pasti dalam pelaksanaannya, dengan asumsi pemegang utang melanggar komitmennya. Meskipun secara keseluruhan pengaturan

⁷⁰ Tartib, *Catatan Tentang Parate Eksekusi*, Artikel dalam Majalah Varia Peradilan Th. XI, No. 124, 1996, hal. 149-150.

sehubungan dengan eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang relevan, dianggap signifikan untuk memiliki pilihan untuk memasukkan secara eksplisit pengaturan sehubungan dengan Eksekusi Hak Tanggungan, dalam peraturan ini, yang mengarahkan organisasi pelaksana parate sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Pedoman Indonesia yang diperbarui (Het Herzina Inlands Reglement) dan Pasal 258 Reglement of Sah Strategi untuk daerah luar Jawa dan Madura (Reglement child Regeling van het rechtswezen in de Gewesten Buitenen Buiten Java en Madura”.

Sesuai klarifikasi yang disampaikan oleh Ibu Aulia Nurul selaku Non Performing Loan Manager di Bank BRI Cabang Blora, bahwa pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan merupakan pilihan terhadap kredit macet yang berkali-kali dilibatkan oleh lembaga keuangan di Indonesia. Teknik ini kemudian disukai oleh bank karena siklus penyelesaiannya lebih mudah dan cepat, serta biaya yang dikeluarkan biasanya lebih murah. Jadi kesederhanaan pelibatan Kantor Parate Penyelenggara Hak Tanggungan sebagaimana diungkapkan dan mengingat pengaturan Pasal 6 UUHT adalah karena pelaksanaan penawaran objek Hak Tanggungan hanya melalui lelang umum, tanpa meminta fiat dari Puncak Pengadilan Negeri. Kenyamanan ini menunjukkan produktivitas waktu yang kontras dengan pelaksanaan putusan pengadilan yang selama ini memiliki kekuatan hukum yang sangat tahan lama.

Dalam pelaksanaan pelunasan kredit bermasalah, bank melakukan Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas objek jaminan pemegang hutang dengan mengajukan permohonan Terdiri atas Pelaksanaan Hak Tanggungan kepada Pimpinan KPKNL, baik dengan memanfaatkan administrasi pra-lelang Koridor Lelang. Rahasia daerah atau langsung ke KPKNL. Sesuai dengan Peraturan Pendeta Uang Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Aturan Pelaksanaan Lelang, KPKNL adalah organisasi administrasi di bawah Direktorat Jenderal Sumber Daya Negara pada Dinas Uang yang bertanggung jawab untuk mengadakan lelang. Setelah mendapatkan permintaan lelang eksekusi dari bank, KPKNL akan memeriksa klimaks dari catatan prasyarat rumit yang diajukan oleh bank. Pelaksanaan arsip kebutuhan pokok berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah:

- a. Duplikat/duplikat Credit Understanding
- b. Duplikat/copy otentikasi hak tanggungan dan APHT;
- c. rangkap/salinan Seluk-beluk Kewajiban/Ukuran Komitmen Pemegang Utang yang harus dipenuhi;
- d. Duplikat/salinan bukti bahwa pemegang utang melakukan wanprestasi, sebagai pemberitahuan atau penjelasan terlebih dahulu dari pemberi pinjaman;
- e. Unik/salinan bukti tanggung jawab;
- f. rangkap/salinan Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang kepada pihak yang berhutang oleh pemberi pinjaman, yang disampaikan selambat-lambatnya 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan;

- g. Pernyataan dari kreditor yang akan berhati-hati dalam kasus klaim umum atau tuduhan kriminal.

Berikut teknik setelah laporan halus selesai, Atasan KPKNL akan memberikan jaminan rencana lelang yang disusun kepada bank sebagai permintaan lelang yang berisi sebagai berikut:

- a. Penetapan tempat dan waktu lelang;
- b. Permintaan untuk melengkapi deklarasi lelang sesuai pengaturan dan menyerahkan bukti deklarasi;
- c. Hal-hal yang harus diserahkan kepada pedagang, misalnya mengenai biaya yang sedapat mungkin, perintah nyata atas barang-barang portabel yang dibongkar, dan lain-lain;

Mengingat pengaturan Pasal 22 ayat (1) dan (2) PMK No. 27/PMK.06/2016 tentang Tata Cara Pelaksanaan Lelang, maka pelaksanaan lelang tanah atau tanah dan bangunan harus disertai dengan Surat Keterangan Tanah(SKT) dari Kantor Pertanahan setempat. Dalam hal hari dan tempat lelang tidak seluruhnya diselesaikan oleh Pimpinan KPKNL, maka akan dinyatakan dalam pernyataan lelang. Dengan asumsi bahwa hari dan pelaksanaan lelang tidak ditetapkan oleh Pimpinan KPKNL, maka akan dinyatakan dalam pernyataan lelang, dengan alasan bahwa pernyataan lelang pada pokoknya harus memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Identitas penjual;
- b. Hari, tanggal, pengaturan lelang secara keseluruhan;

- c. Jenis dan jumlah dan jumlah yang besar;
- d. Luas, luas tanah, jenis-jenis kebebasan tanah dan ada/tidaknya bangunan;
- e. Jumlah dan jenis/eksplisit, secara eksplisit untuk produk portabel;
- f. Waktu survey produk yang akan dijual;
- g. Uang jaminan penawaran lelang mencakup jumlah, kerangka waktu, teknik dan tempat penyimpanan, jika toko jaminan penawaran diperlukan;
- h. Ekspresi angsuran untuk biaya lelang;
- i. Batas biaya, selama ini diharapkan dalam peraturan dan pedoman atau atas keinginan dealer/pemilik produk.

Pengaturan dalam hal biaya sejauh mungkin harus diingat untuk deklarasi lelang dengan harapan bahwa anggota lelang dekat dapat mengetahui nilai terjauh dari produk yang akan dijual. Deklarasi jual beli merupakan komitmen yang harus dilakukan oleh bank sebagai dealer sehingga bank berkewajiban untuk menanggung biaya dari deklarasi lelang yang telah dibagikan di atas kertas. Mengingat pengaturan PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pengumuman Lelang, Pada Pasal 53 poin 1 (satu) mengatakan: "Pernyataan lelang dilakukan melalui surat-surat harian yang diedarkan serta diedarkan di kota atau wilayah tempat produk itu ditemukan."

Setelah bank membuat pernyataan lelang, bank berkewajiban untuk memberi tahu pemegang utang yang wanprestasi dan pertemuan yang

terkait dengan produk yang akan dijual, bahwa properti peminjam akan dibongkar. Observasi juga dilakukan untuk penghuni gedung dan pemilik tanah. Terlebih lagi, jika hal tersebut di atas telah diselesaikan oleh pihak bank, maka lelang tersebut dapat diselesaikan dengan jadwal yang telah ditentukan. Pada saat datangnya lelang eksekusi yang belum seluruhnya diselesaikan, lelang eksekusi akan dilakukan oleh Pejabat Lelang yang dilimpahkan oleh Pimpinan KPKNL. Penawaran jual akan diselesaikan dengan tepat mulai dari biaya batas lelang yang telah ditentukan. Untuk penawaran yang paling penting, dari anggota lelang, Pejabat Lelang akan memilih dan menetapkan penawar yang paling penting sebagai pemenang lelang yang sah. Selambat-lambatnya tiga hari setelah tanggal lelang, pemenang lelang harus melakukan pembayaran sesuai harga yang ditetapkan pada lelang setelah dikurangi nilai jaminan yang baru saja disimpannya.

Setelah mendapatkan toko dari barker, Pemodal KPKNL akan menyerahkan lelang terus ke bank setelah dikurangi penilaian dealer lelang sebesar 5% (lima persen) dan biaya lelang merchant sebesar 1% (satu persen) masing-masing ditentukan dari nilai lelang yang dijual. bank akan mempertimbangkan pengembalian dari penawaran lelang objek jaminan peminjam untuk pelunasan setiap komitmen orang yang berutang kepada bank, yang terdiri dari uang muka, premi, denda dan biaya. Untuk perpanjangan ini, dengan asumsi masih ada banyak pengembalian dari kesepakatan, bank harus mengembalikan kelebihan yang terus berlanjut

dari kesepakatan kepada peminjam. Pedoman yang sah tentang Hak Tanggungan adalah instrumen yang sah yang digunakan ketika ada kesepakatan (persetujuan) untuk mendapatkan uang tunai antara Peminjam (Pemegang Hutang) dan Pemberi Pinjaman (Bank). Didalam prakteknya calon debitur mengajukan permohonan pinjaman kepada bank dengan menyertakan segala bentuk surat-surat, yaitu identitas peminjam, jaminan pinjaman berupa Akta Kepemilikan atas Tanah dan Bangunan serta surat-surat perizinan usaha jika Debiturnya adalah badan hukum.

Dalam hal menurut Bank permohonan yang diajukan oleh pemegang Rekening memenuhi standar, maka tercapai kesepakatan untuk memberikan Kantor Kredit (Bank Konvensional) atau Pendanaan (Bank Syariah) kepada Peminjam. Sebagai pengembangan pemahaman kredit, bank memberikan berbagai aset (uang tunai) sebagai jenis uang muka kepada pemegang utang, kemudian orang yang berutang memberikan catatan kepemilikan tanah/bangunan atau barang lain sebagai jaminan untuk penggantian uang muka. Ikrar sebagai tanah dan bangunan umumnya bermasalah dengan pembentukan Perjanjian Hak Tanggungan yang diberikan oleh BPN.

Dari pengertian itu, Bank memberikan syarat-syarat komitmen bagi pemegang Utang untuk membayar kredit/kredit dengan kerangka pembayaran/porsi yang terjadwal secara teratur dengan waktu pelunasan 1 (satu) sampai dengan 20 (dua puluh) tahun. Dengan asumsi pemegang Utang membayar porsinya secepat mungkin sampai angsuran dilakukan,

maka Bank akan memberikan penilaian positif bahwa Peminjam adalah pemegang utang/nasabah dengan predikat layak, maka pada saat itu Bank akan lebih yakin tentang pemberian kredit kepada orang yang berutang dengan predikat yang layak. Dari semua jual beli/pertukaran kredit, ternyata ada juga orang yang berhutang yang tidak melakukan pembayaran cicilan tepat waktu atau biasa. Dengan cara ini, Bank akan benar-benar berusaha untuk mengumpulkan pemegang rekening dengan alasan untuk menghindari pertaruhan kredit yang buruk.

Upaya Bank untuk menghindari kredit macet adalah dengan menggunakan pedoman penyelesaian Jaminan Hak Tanggungan pada pernyataan kepemilikan klien dengan asumsi mereka adalah sumber daya yang stabil (tanah dan bangunan) atau penggunaan Jaminan Wali jika jaminan tersebut sebagai barang bergerak (kendaraan, mesin dan lain-lain). Sehubungan dengan pengaturan beban Hak Tanggungan di muka menjamin, negara telah memberikan pedoman yang sah dalam Peraturan No. 4 Tahun 1996 tentang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Kontrol hukum menjamin antara bank dan debtholders dalam meminjamkan dan mendapatkan pertukaran serta pedoman tentang teknik dalam hal kondisi default (non-cicilan) jika peminjam tidak memenuhi komitmennya.

Praktisnya, jika ada debt holder yang wanprestasi, biasanya pihak bank akan mengirimkan surat teguran kepada debt holder untuk melakukan komitmennya dalam membayar porsi sesuai kesepakatan.

Teguran biasanya disampaikan di suatu tempat sekitar 3 (tiga) kali untuk memenuhi keadaan default pemegang utang (wanprestasi). Dengan asumsi telah diperingatkan secara wajar namun pemegang Utang tidak membayar kewajibannya, maka Bank melalui pengaturan yang sah yang tercantum dalam Pasal 6 dan Pasal 20 Peraturan RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, akan mengarahkan siklus lelang untuk Jaminan pemegang Rekening. Bank umumnya mengajukan lebih banyak aplikasi untuk Lelang Jaminan Hak Tanggungan ke jaminan debitur. Selain itu, Bank akan memajukan permohonan ke KPKNL yang merupakan salah satu unit kerja di Dit. Jend Kekayaan Negara Departemen Keuangan RI. Pada saat Balai Lelang bertindak sebagai Fasilitator untuk pelaksanaan lelang, premis yang sah digunakan adalah Pasal 14 UUHT yang menyimpulkan bahwa Pelaksanaan Lelang hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan legitimasi super tahanan lama (inkracht van gewijsde). Namun, dengan asumsi bahwa objek lelang Jaminan Hak Tanggungan memiliki halangan yang sah dari Peminjam atau pertemuan lain, Balai Lelang atau KPKNL tidak memiliki kekuatan untuk menyelesaikan penghapusan objek lelang yang telah dibeli oleh anggota lelang.

Bahwa kedudukan untuk menyelesaikan Pelaksanaan Pelepasan suatu barang merupakan kekuasaan pelaksana hukum. Meskipun secara praktis Pengadilan tidak dapat secara langsung melakukan Eksekusi Pelepasan benda-benda Lelang berbahaya yang dijual oleh Balai Lelang.

Hal ini terjadi mengingat Mahkamah berpendapat bahwa tidak ada perampasan (beslag) atas barang lelang yang dijual oleh perusahaan pengelola lelang rahasia tersebut. Untuk sementara cara yang sah untuk menyelesaikan eksekusi yang melelahkan mengharapakan adanya jaminan sita oleh Pengadilan, kemudian pada saat itu dapat dilakukan eksekusi yang tidak terpenuhi (H.I.R/R.B.G).

Dalam Peraturan Eksekusi Hak Tanggungan memberikan kenyamanan kepada kreditor pemegang Hak Istimewa Eksekusi Hak Tanggungan dalam hal pemegang utang wanprestasi atau wanprestasi, mengingat Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b Peraturan Eksekusi Hak Tanggungan, pelaksanaan Barang Jaminan Hak Tanggungan dapat dicapai melalui 3 (tiga) strategi, yaitu parate executie, executtorial title dan deal under the hand.

Karena mangkir biasanya membantu eksekusi mereka sendiri melalui KPKNL dan eksekusi lebih terbatas, eksekutorial, sistem eksekusi dari ketiga eksekusi Hak Tanggungan tersebut di atas berbeda judul atau mengingat ketentuan Deklarasi Hak Tanggungan. Tergantung pada judul eksekutorial atau Sertifikat Hak Tanggungan, yang diatur dalam Pasal 224 HIR/258 Rbg Hukum Acara Perdata, perjanjian itu harus dibuat dengan jaminan dari Pengadilan Tinggi, hanya membutuhkan investasi yang singkat. Di sisi lain, perjanjian antara pemberi hipotek (debitur) dan pemegang hipotek (kreditur) harus dipenuhi sebelum perjanjian dapat dilakukan.

Setelah diberlakukannya PP No. 4 Tahun 1996, bank sebagai pemberi pinjaman jarang melakukan lelang melalui Pengadilan meskipun ada addendum untuk memimpin jual beli ke pengadilan, namun dengan pilihan MARI No. 3210 K/Pdt.G /1984 dan Buku II MARI 2007 pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia yang mensyaratkan eksekusi fiat melalui Pengadilan. Sejujurnya, kreditor dalam menyelesaikan sistem lelang tanpa melalui Pengadilan, sehingga mempengaruhi kepentingan pembeli lelang, karena sering kali banyak hambatan saat melalui lelang karena lelang tidak melalui Pengadilan. Jadi teknik untuk melakukan lelang yang sampai sekarang memiliki addendum (perjanjian) yang memutuskan untuk pergi ke pengadilan masih melalui fiat eksekusi pengadilan di mana objek Hak Tanggungan ditemukan.

Akibat yang halal, dalam hal pelaksanaan jual beli berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak memenuhi syarat pedoman, dapat memicu terjadinya perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, lelang adalah perbuatan melawan hukum dan cacat legitimasi, serta tidak menutup kemungkinan untuk memilih suatu pengadilan yang mempunyai kekuatan legitimasi super tahan lama (*inkraacht van gewidjse*), yang menyatakan bahwa lelang itu tidak sah dan tidak sempurna secara hukum terhadap eksekusi jual beli yang telah dilakukan secara melawan hukum. demonstrasi dapat dijerat dengan pidana sebagaimana disinggung dalam Pasal 335 KUHP. Adapun akibat yang sah dari pelaksanaan lelang yang

bersifat eksekutorial yang mengandung “Demi Pemerataan Dalam Ketuhanan Yang Maha Esa”, menurut peraturan materiil harus melalui jaminan dari Mahkamah Agung, namun dalam hal bahwa bank tetap melakukan lelang melalui Kantor Penatausahaan Kelimpahan Negara dan Lelang (KPKNL), berarti telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan lelang tersebut tidak sah dan tidak sah, Apalagi dalam suatu Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang sangat tahan lama (inkraacht van gewidjse), yang menyatakan bahwa lelang itu tidak sah dan cacat legitim dapat dipidana sebagaimana diatur dalam pasal 335 KUHP.

Sementara itu akibat yang sah dari pelaksanaan jual beli tidak sesuai dengan pedoman pelaksanaan lelang, sehingga pelaksanaan lelang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UndangUndang No. 4 Tahun 1996 jo ketentuan Pasal 27 huruf c, huruf h dan huruf i Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengingat sebelum terjadi jual beli, pada saat itu ada gugatan di pengadilan oleh berbagai perkumpulan yang dikeluarkan dari pemegang utang, maka pelaksanaan lelang tersebut telah mengabaikan kegiatan yang sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, demikian pula berdasarkan pilihan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang bertahan lama (inkraacht van gewidjse) dan hasil yang sah, maka lelang tersebut tidak sah dan batal.

C. Contoh Akta Notaris Yang Berkaitan Dengan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Melalui Putusan Pengadilan

Akta yang berkaitan dengan bank pada penelitian ini adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan atau sering disingkat APHT, yaitu berfungsi untuk mengalihkan hak tanggungan dari pemberi pinjaman kepada peminjam yang disebut debitur, dan akta ini menunjukkan bahwa debitur siap untuk melunasi cicilan yang akan diajukan.



**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

HABIB ADJIE, S.H.,M.Hum.

DAERAH KERJA KOTA SURABAYA I
SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL, NOMOR : 25-XI-2000
TANGGAL 3 AGUSTUS 2000.
DAN NOMOR : 168/KEP. 17.3/IV/2013, TANGGAL 24 APRIL 2013.
Jalan Tidar Nomor 244 Surabaya – 60251.
Telp. (031) 5483881, (031) 70915761, 08121652894. Fax. (031) 5469853.

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

No /

Lembaran Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal ()
bulan tahun ()
Hadir di hadapan saya **Habib Adjie, Sarjana Hukum, Magister Humaniora**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 3 Agustus 2000 nomor : 25-XI-2000 dan tanggal 24 April 2013, nomor : 168/KEP - 17.3/IV/2013 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Surabaya I dan berkantor di Jalan Tidar nomor 244 Kota Surabaya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----



pemegang hak atas tanah/Hak Milik Satuan Rumah Susun yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak;-----

Akta Pemberian Hak Tanggungan
Habib Adjie, S.H.,M.Hum.
Daerah Kerja Kota Surabaya I

Halaman 1 dari 12 halaman

Pemilik

Selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.-----



selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua.-----

Akta Pemberian Hak Tanggungan
Habib Adjte, S.H.,M.Hum.
Daerah Kerja Kota Surabaya I

Halaman 2 dari 12 halaman

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

Saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.-----

Para Pihak menerangkan :-----

- Bahwa oleh Pihak Kedua dan

selaku Debitor, telah dibuat dan tanda-tangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan :-----

- Akta tanggal _____ nomor _____
dibuat dihadapan _____ yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya ;
- akta dibawah tangan yang bermeterai cukup, dibuat di _____ tanggal _____ nomor _____
yang aslinya diperlihatkan kepada saya;-----

- bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah _____ Rp (_____) /sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar _____ Rp. (_____) Oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Objek/Objek-objek berupa (_____) hak atas tanah / Hak Milik Atas Satuan Rumah yang diuraikan di bawah ini :-----

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai:-----
 Nomor _____ atas sebidang tanah sebagaimana
 diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal _____
 Nomor _____ seluas _____ m2
 _____ meter persegi)
 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : _____
 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan
 Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : _____

terletak di :-----

- Propinsi : _____
- Kabupaten/Kotamadya : _____
- Kecamatan : _____
- Desa/Kelurahan : _____
- Jalan : _____

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :-----

- Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai:-----
 atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai
 Nomor _____
 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) _____
 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan
 Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) _____
 yaitu seluas kurang lebih _____ m2 (
 _____ meter persegi),
 dengan batas-batas:-----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Peta Bidang pada
 tanggal _____ Nomor _____
 yang dilampirkan pada akta ini dengan Nomor Identifikasi Bidang
 Tanah (NIB) : _____

- Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun:-----
 Nomor
 terletak di :-----
 - Propinsi :
 - Kabupaten/Kotamadya :
 - Kecamatan :
 - Desa/Kelurahan :
 - Jalan :
 yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :-----

- Hak



Sertipikat dan bukti pemilikan yang
 disebutkan di atas diserahkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan
 pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak
 Tanggungan yang diberikan dengan akta ini;-----
 Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga :-----

Untuk selanjutnya hak atas tanah/Hak Milik atas Satuan Rumah
 Susun dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Obyek
 Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai
 miliknya.-----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:-----

----- Pasal 1 -----

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat.-----

----- Pasal 2 -----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini :-----

- Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai-nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ;-----
 - Obyek Hak Tanggungan
dengan nilai Rp. ()
 - Obyek Hak Tanggungan
dengan nilai Rp. ()
 - Obyek Hak Tanggungan
dengan nilai Rp. ()
- Dalam hal Obyek Hak tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak kedua;-----

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktusewa dan /atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan ;-----
- Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, etrmasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua ;-----
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak tanggungan yang bersangkutan ;-----
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama,-----
 - a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian ;-----
 - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;-----
 - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi ;-----
 - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan.-----
 - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas ; dan---
 - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diahruskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangkamelaksanakan kuasa tersebut.-----

- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak tanggungan Pertama ;-----
- Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak ketiga;-----
- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak kedua dengan akta ini oleh Pihak pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/ atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya.-----
- Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor ;-----

- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan ;-----
- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya ;-----
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar ;-----



----- Pasal 3 -----
 Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini member kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut.-----

----- Pasal 4 -----
 Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Pengadilan Negeri

----- Pasal 5 -----
 Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini:-----

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian Hak Tanggungan dalam akta ini.-----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :-----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan

Akta Pemberian Hak Tanggungan
Habib Adjie, S.H.,M.Hum.
Daerah Kerja Kota Surabaya I

Halaman 11 dari 12 halaman

Pihak Kedua tersebut diatas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) lembar in originali satu lembar disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya

untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini.-----

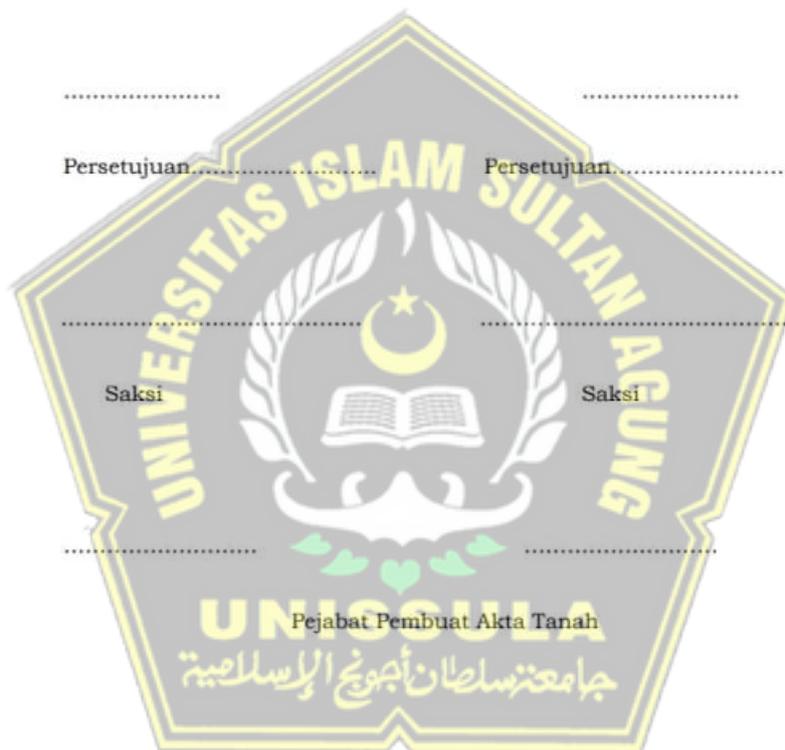
Pihak Pertama

Pihak Kedua

Persetujuan..... Persetujuan.....

Saksi

Saksi



Pejabat Pembuat Akta Tanah

Habib Adjie, S.H.,M.Hum.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Upaya pembayaran kredit adalah pekerjaan yang dilakukan oleh pemberi pinjaman terhadap peminjam untuk menentukan masalah dengan uang muka yang buruk. Upaya yang dilakukan oleh Bank BRI Cabang Blora antara lain mengumpulkan uang tunai dari nasabah, membangun kembali kredit, lelang hak tanggungan terkemuka, strategi penghapusan, yang diselesaikan ketika piutang diterima tidak dapat ditagih atau diganti oleh peminjam. Kerugian piutang dibebankan langsung ke rekening piutang piutang dengan tujuan agar pengiriman uang kerugian piutang tidak digunakan secara umum. Jika upaya tersebut tidak dapat dilakukan, Bank BRI Cabang Blora akan mengarahkan hak tanggungan untuk memastikan lelang.
2. Akibat yang sah dari pelaksanaan Lelang tidak sesuai dengan pedoman pelaksanaan lelang, sehingga pelaksanaan lelang telah menyalahgunakan peraturan yang sesuai dalam Perundang-undangan yang berlaku di dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 jo ketentuan Pasal 27 huruf c, huruf h dan huruf i Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengingat sebelum terjadi lelang, pada saat itu telah terjadi gugatan di pengadilan oleh berbagai perkumpulan yang dikeluarkan dari

pihak peminjam, maka Pelaksanaan Lelang telah mengabaikan atau melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, demikian pula berdasarkan pilihan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang sangat tahan lama (inkraacht van gewidjse) dan selanjutnya lelang itu tidak sah dan batal demi peraturan.

B. Saran

Saran yang dapat diberikan oleh Penulis, dalam penulisan penelitian ini adalah dalam pemberian kredit perbankan sudah seharusnya diperlukan pelaksanaan secara baik dalam prinsip kehati-hatian yang lebih ekstra oleh para pejabat perbankan yang ada di Indonesia dalam melakukan verifikasi awal dan assesment mengenai kelayakan seorang calon debitur untuk dapat menerima pinjaman yang akan diberikan oleh pihak perbankan. Hal ini penting dilakukan agar dapat mencegah kemungkinan terjadinya debitur yang mengalami permasalahan dan keterlambatan dalam pembayaran pinjaman yang telah diberikan oleh kreditur atau dalam hal ini adalah perbankan. Sehingga resiko terjadinya kredit macet menjadi dapat dihindari oleh perbankan dan harapannya kinerja keuangan perbankan menjadi lebih stabil dan tidak terganggu adanya potensi terjadinya kredit macet.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul R. Saliman, et.al., 2008, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Budi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, 2002, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Dr. Burhan Sidabariba, S.H., M.H, 2019, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Papis Sinar Sinanti, Depok.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Hadisaputro, Hartono, 1984, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta.
- H.B. Sutopo, 1998, *Metodologi Penelitian Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta
- Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag, Stuttgart.
- Kasmir, 2015, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Koesnadi Hardjasoemantri, 1988, *Hukum Tata Lingkungan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.

- M. Isnaeni, 1996, *Hipotek Pesawat Udara di Indonesia*, Dharma Muda, Surabaya.
- Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta.
- Mukti Fajar, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2008, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Pratama, Jakarta.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis, Buku Kedua*, Rajawali Pres, Jakarta.
- Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Huku*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Subekti, 1997, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 1998, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Sudikno, 1993. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Suharsimi Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek Rineka Cipta*, Jakarta.
- Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, 2014, *Hukum Jaminan*, Revka Petra Media, Surabaya.

Jurnal/Karya Tulis Ilmiah

Asuan, 2021, Perlindungan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, *Solusi*, Vol. 19, No. 2.

Bekti Kristiantoro, 2006, Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Cabang Semarang, *Tesis*.

Binov Handitya, 2021, Redesign The Relevance of Justice In Debtor Protection Related to Parate Executions Performed By Separate Creditors In Liability Agreements, *Jurnal Akta*, Vol. 8, No. 4.

Iskandar Oeripkartawinata, 1981, Upaya-upaya Hukum Yang Dapat Digunakan oleh Pencari Keadilan Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol.11 No.5.

Umar Ma'ruf, 2005, Pelembagaan Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Atas Tanah, *Jurnal Hukum*, Vol. 15, No. 1.

Wahyuning Ajimat, Amin Purnawan, 2017, Tinjauan Pelaksanaan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit Pada PT Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera Semarang, *Jurnal Akta*, Vol.4 No.4.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang
Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk
Pelaksanaan Lelang

Internet

Otoritas Jasa Keuangan, Bank Umum,
<https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/pages/Bank-Umum.aspx> diakses
pada tanggal 09 April 2022

